# Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving

Vastgesteld - NL.IMRO.1771.SVOudven-VA01

<Status>



Ruimte om in te leven

# colofon

titel rapport
**Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving**

datum
**27 september 2021**

projectnummer
**P03465**

opdrachtgever
**Gemeente Geldrop-Mierlo**

BRO
Projectleider
**JRi**
Projectteam
**GvdS, MvDn, JEr**

bron Kaft
**BRO**




BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

# Inhoudsopgave


**1 Inleiding 3**
- 1.1 Aanleiding en doel 3
- 1.2 Begrenzing plangebied 3
- 1.3 Wvg-wetgeving 5
- 1.4 Leeswijzer 5

**2 Visie Sportpark Oudven en omgeving 6**
- 2.1 Inleiding 6
- 2.2 Ruimtelijke visie 6
  - 2.2.1 Sportvoorzieningen 6
  - 2.2.2 Ontsluiting en autoparkeren 7
  - 2.2.3 Afronding toekomstig woongebied 7
  - 2.2.4 Gemengde functies 8
  - 2.2.5 Groen- en waterstructuur 8
- 2.3 Functionele visie: programma 8
- 2.4 Structuurvisiekaart 9

**3 Beleidskader 11**
- 3.1 Rijksbeleid 11
  - 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
  - 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 11
  - 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 11
- 3.2 Provinciaal beleid 12
  - 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 12
  - 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 12
- 3.3 Regionaal beleid 14
  - 3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017 14
  - 3.3.2 Visie op Wonen – Stedelijk Gebied Eindhoven 14
  - 3.3.3 Brainport Principes 15
  - 3.3.4 Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant 15
- 3.4 Gemeentelijk beleid 15
  - 3.4.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo december 2010 15
  - 3.4.2 Sportvisie 16
  - 3.4.3 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028 16
  - 3.4.4 Nota Duurzaamheid 2016-2019 Geldrop Mierlo 17
  - 3.4.5 Groenbeleidsplan 2014-2024 17
- 3.5 Bestemmingsplanvergelijking 19
  - 3.5.1 Vigerend bestemmingsplan 19
  - 3.5.2 Vergelijking bestemmingsplan 19
  - 3.5.3 Conclusie 19

**4 Ruimtelijke uitvoerbaarheid 21**
- 4.1 Milieuzonering 21
- 4.2 Geluidhinder 21
- 4.3 Luchtkwaliteit 22
- 4.4 Bodem 23
- 4.5 Water 23
- 4.6 Archeologie en cultuurhistorie 24
- 4.7 Externe veiligheid 25
- 4.8 Ecologie 25
- 4.9 M.E.R.-plicht 26

**5 Uitvoeringsparagraaf 28**
- 5.1 Economische uitvoerbaarheid 28
  - 5.1.1 Wet voorkeursrecht 28
- 5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 28
  - 5.2.1 Consultatiefase 28
  - 5.2.2 Procedure 28

**Bijlage 1 Begrenzing**

**Bijlage 2 Visiekaart**

**Bijlage 3 Verslag consultatieronde conceptstructuurvisie**

**Bijlage 4 Nota van Zienswijzen**

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Ten westen van de Oudvensestraat in Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo ligt een gebied dat de gemeente voornemens is te ontwikkelen met onder andere sportvoorzieningen, gemengde functies en afronding van de nieuwbouwwijk Luchen (fase 3b). Derhalve is onderhavige structuurvisie Oudvensestraat en omgeving opgesteld.

Op 1 oktober 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo op gronden westelijk van de Oudevensestraat, zuidelijk van Sportpark 't Oudven, noordelijk van de Geldropseweg en aan de oostzijde van het nieuwe woongebied Luchen in Mierlo, het publiekrechtelijke verwervingsmiddel van het gemeentelijk voorkeursrecht tot koop, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) toegepast. De gronden zijn gelegen ten oosten van de nieuwbouwwijk Luchen en een invulling van deze gronden draagt bij aan de afronding van deze woonwijk. Deze structuurvisie voorziet in de laatste stap in de gebiedsontwikkeling van Luchen. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft voor de gronden waarop de Wvg is gevestigd onderhavige structuurvisie opgesteld met aanwijzingen voor de toekomstige bestemmingen (niet zijnde een agrarische bestemming). De toegedachte bestemming ziet vooral in ondersteunende en faciliterende functies t.b.v. afronding van de gebiedsontwikkeling Luchen waaronder voornamelijk sport, enkele gemengde functies, afronding van de woningbouwvelden van Luchen en daaraan ondersteunende bestemmingen zoals verkeer, groen en water.

In 2019 heeft de Mierlose Tennis Vereniging (MTV) richting de gemeente toe aangegeven dat ze de voorkeur heeft te verhuizen naar Sportpark 't Oudven. Deze verplaatsing kan in potentie worden aangewend ter afronding van Luchen. Nog niet duidelijk is of deze verplaatsing daadwerkelijk zal gaan plaatsvinden. In deze structuurvisie wordt daarom ook vestiging van andere (sport)functies dan de tennisvereniging opengehouden.

Aan de te ontwikkelen gronden waarop het voorkeursrecht rust worden in het kader van deze structuurvisie hoofdzakelijk bestemmingen met de functies 'Sport', 'Woongebied', 'Gemengd', 'Verkeer en parkeren' en 'Groen/Water' toebedeeld. Deze bestemmingen wijken af van het huidige agrarische gebruik van de gronden.

Direct ten zuiden van de huidige hockeyvelden wordt ruimte geboden voor invulling met (onder andere) een sportfunctie. Rondom dit gebied is een groengordel voorzien. Tevens is aan de zuidzijde, in de richting van de Geldropseweg, ruimte voor afrondende woningbouw aansluitend op de nieuwbouwwijk Luchen die is gelegen ten westen van het structuurvisiegebied. Daarnaast is er aan de Oudvensestraat een gebied gereserveerd ten behoeve van gemengde doeleinden (wonen, werken, sport, dienstverlening en maatschappelijk), waarbij ook reserveringen zijn voorzien voor eventuele toekomstige uitbreidingen en herstructureringen van de sportaccommodaties van de bestaande sportclubs en verenigingen.

Doel van deze structuurvisie is de ontwikkeling van het gebied voor sport, enkele gemengde functies, afronding van de nieuwbouwwijk Luchen en daaraan ondersteunende bestemmingen zoals verkeer, groen en water in samenhang met het bestendigen van het voorkeursrecht.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van onderhavige structuurvisie is gelegen in het noordwesten van de kern Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo. Grofweg wordt het plangebied begrensd door het Eindhovensch Kanaal en sportpark 't Oudven aan de noordzijde, de Oudvensestraat met het bedrijventerrein Oudven aan de oostzijde, de Geldropseweg en de kern Mierlo aan de zuidoostzijde en de Burgemeester Termeerstraat en de in afgelopen jaren gerealiseerde nieuwbouwwijk Luchen aan de westzijde. Direct aan de noordzijde zijn de hockeyvelden gelegen. Ten oosten van de hockeyclub is een woonboerderij met praktijkruimte gelegen. Nabij de rotonde aan de Geldropseweg zijn nog enkele woningen gelegen. De rest van het gebied bestaat uit landbouwgronden.

De scope van deze structuurvisie betreft in hoofdzaak het gebied waarvoor aanwijzingen voor bestemmingen zijn gegeven in het kader van de Wvg. Omdat dit ontwikkelgebied deel uitmaakt van een grotere zone aan de oostzijde van de nieuwbouwwijk Luchen, is voor de gehele strook tussen het Eindhovensch Kanaal, de Oudvensestraat, Geldropseweg en Burgemeester Termeerstraat/Beoogde nieuw hoofdontsluitingsweg door Luchen een ontwikkelingsperspectief gegeven.

Het gebied waarvoor aanwijzingen voor bestemmingen zijn gegeven in het kader van de Wvg behelst ca. 35.445 $m^2$ en is gelegen op het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo. Figuur 1 op de volgende pagina geeft de ligging en begrenzing van het gebied aan. Het ontwikkelgebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Mierlo, sectie L nummers 661, 807, 809, 812 en 975.

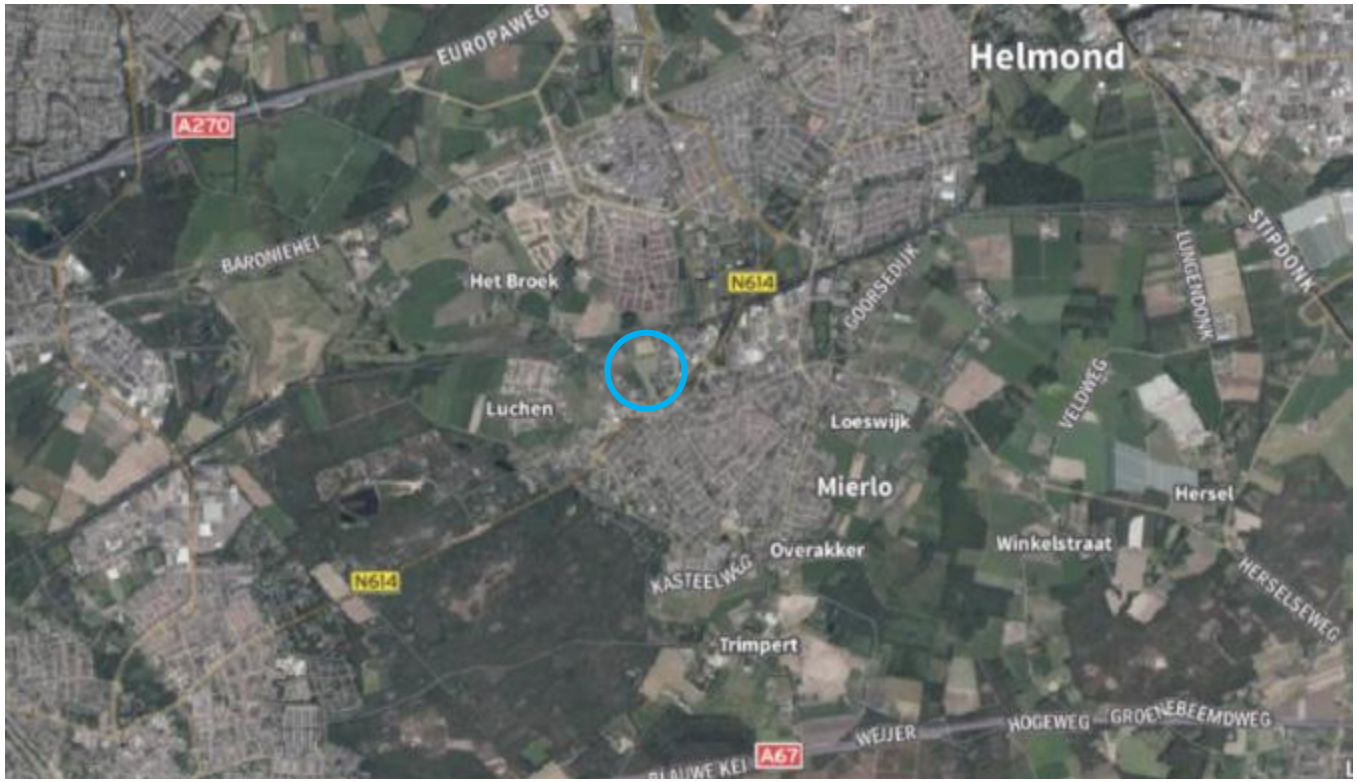
Op vrijwel alle percelen, behalve het perceel gemeente Mierlo, sectie L nummer 975 is een voorkeursrecht gevestigd. Dit perceel waar geen voorkeursrecht op van toepassing is, is wel meegenomen in onderhavige structuurvisie.

Binnen het plangebied komt een relatief beperkt aantal functies voor. Het gebied heeft een landelijk karakter, de gronden kennen een agrarische bestemming.

Het plangebied wordt in het oosten ontsloten door de Oudvensestraat Deze straat komt uit op de Geldropseweg welke in noordoostelijke richting via de Brandevoortse Dreef aansluit op de N270.




*Figuur 1: Ligging en begrenzing van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl).*




*Figuur 2: Luchtfoto met indicatie ligging plangebied (bron: PDOK Viewer).*

## 1.3 Wvg-wetgeving

De concrete aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie Luchen-Oost / Sportpark is de wens om het gevestigde voorkeursrecht van de gemeente te bestendigen.

Het juridische kader wordt gegeven door de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hierin is bepaald op welke wijze het voorkeursrecht tot stand komt en wat de gevolgen zijn.

Op de onderhavige gronden is een voorkeursrecht bestendigd voor de duur van drie jaren conform de artikelen 5 en 9 van de Wvg, tenzij binnen deze termijn een structuurvisie of bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het voorkeursrecht is van kracht geworden op 2 oktober 2018 en dit betekent dat het voorkeursrecht geldt tot en met 2 oktober 2021, tenzij de raad voor die tijd een Structuurvisie heeft vastgesteld.

Indien na de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 binnen drie jaar een structuurvisie wordt vastgesteld, geldt het voorkeursrecht voortaan op grond van de structuurvisie. Dit betekent dat vervolgens binnen drie jaar na vaststelling van de structuurvisie een bestemmingsplan moet worden vastgesteld om te voorkomen dat het voorkeursrecht van rechtswege vervalt (artikel 9 lid 2 Wvg).

## 1.4 Leeswijzer

Deze structuurvisie is als volgt opgebouwd: de visie op het plangebied komt in hoofdstuk 2 aan bod. De beleidscontext is verwoord in hoofdstuk 3. De financiële, milieu- en waarden- en maatschappelijke haalbaarheid worden in hoofdstuk 4 aangetoond. Hoofdstuk 5 omvat ten slotte de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie.

# 2 Visie Sportpark Oudven en omgeving

## 2.1 Inleiding

Met deze structuurvisie wordt de visie voor de ontwikkeling van het plangebied voor sport, enkele gemengde functies (woningen al dan niet met lichte bedrijvigheid, kantoortjes, dienstverlenende en maatschappelijke functies), afronding van de woningbouwvelden van Luchen fase 3b en daaraan ondersteunende bestemmingen zoals verkeer, groen en water in samenhang met het bestendigen van het voorkeursrecht beschreven.

In onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de visie voor Luchen-Oost / Sportpark 't Oudven. Het is een visie op hoofdlijnen, welke vertaald zal moeten worden in een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. In de visie zelf is ten aanzien van dit voornemen gepoogd om een goede balans te bieden tussen enerzijds het schetsen van een duidelijke en eenduidige ontwikkelvisie en anderzijds het behouden van flexibiliteit om in een later stadium nog afwegingen te kunnen maken over de meest passende inrichting van het plangebied. Het geeft daarmee richting aan de uitwerking van stedenbouwkundige plan(-nen) voor dit gebied, zonder dat alles op voorhand wordt vastgelegd.

## 2.2 Ruimtelijke visie

Met de structuurvisie worden een aantal functies aan het gebied toebedeeld. Het is de bedoeling om het in de structuurvisie begrepen plangebied de volgende functies te geven:

- Het gebied krijgt vooral een sportfunctie. Naast de reeds bestaande Hockeyclub Mierlo en een aantal andere bestaande verenigingen zoals de lopersgroep, de korfbalvereniging en het gilde, is er in onderhavig plangebied ruimte voor andere sportfuncties.
- Naast de sportfunctie wordt met onderhavige structuurvisie beoogd tot een goede ruimtelijke afronding van de nieuwbouwwijk Luchen te komen, waarbij de gronden in deze structuurvisie kunnen worden ingezet ter afronding van beoogde nieuwe woningbouwvelden.
- Ook zijn er verschillende ondersteunende functies nodig om het gebied te kunnen ontwikkelen en aangenaam te maken, zoals (langzaam)verkeer, groen en water.
- Aan de buitenranden van het gebied (Oudvensestraat en Geldropseweg is een overgangszone gedacht die bestaat uit een combinatie van groen/water met gemengde functies.

### 2.2.1 Sportvoorzieningen

Allereerst ligt ten noorden van het plangebied reeds de hockeyclub die sterk aan het groeien is. Daarnaast zijn er sportverenigingen die belangstelling hebben om zich ook bij het sportpark 't Oudven te vestigen. In gesprekken met de verenigingen is naar voren gekomen dat concentratie van alle sportverenigingen aan de oostzijde van Mierlo geen optie is. Ook kijkend naar de wordt door sportverenigingen (waaronder de hockeyvereniging) meer potentie in de locatie 't Oudven vanwege de centralere ligging bij de uitbreidingswijk van Mierlo.

De uitbreidingswijk Luchen zelf krijgt met de voorgenomen ontwikkelingen ook meer potentie, omdat er diverse (sport)voorzieningen in de buurt gecreëerd worden. Bovendien zou de keuze voor Mierlo-Oost met zich meebrengen dat de hockeyclub, het Gilde, de korfbalvereniging en de lopersgroep en eventuele andere sportverenigingen (bijvoorbeeld de tennisvereniging) naar een andere locatie zouden moeten verhuizen. Dat zou gepaard gaan met aanzienlijk hogere kosten.

De voorziene ontwikkelingen bieden de verschillende sportverenigingen de kans elkaar te kunnen versterken. Daar waar koppelkansen liggen, bijvoorbeeld bij het onder één dak brengen van clubgebouwen, opslagruimtes e.d. biedt deze structuurvisie ruimte om hierop in te spelen. Hiermee ontstaat een compact en efficiënt sportpark. Er zijn ruime zoekgebieden voor nieuwe bebouwing (clubhuizen) opgenomen en in een centrale zone is er ruimte voor (fiets)parkeren waarbij niet alleen voldoende ruimte voor het autoparkeren, maar ook voor een ruime fietsenstalling gereserveerd is.

Er is tevens een doorkijk gegeven voor als de situatie zich voordoet dat de verenigingen groeien of wanneer er wensen zijn om de bestaande terreininrichting te herstructureren en clubgebouwen te vervangen. Daarom zijn er zoekzones aangewezen die als ruimtereserveringen voor (potentiële) toekomstige ontwikkelingen dienen.

Of, wanneer en hoe van ruimtereserveringen gebruik gemaakt wordt is afhankelijk van vele factoren zoals de ontwikkeling van ledenaantallen, gebruiksintensiteit en capaciteit van bestaande sportaccommodaties, de mogelijkheid tot dubbelgebruik en combinaties van faciliteiten, de mogelijkheid en noodzakelijkheid om hinderreducerende voorzieningen te kunnen inpassen en ontwikkelingen in de sport zelf. Met onderhavige visie wordt enerzijds geanticipeerd op deze ontwikkelingen, terwijl er anderzijds nog flexibiliteit geboden wordt om, mocht de noodzaak/wens tot uitbreiding of her-

structurering wegvallen, er een gebiedspassend alternatief mogelijk is[1]. Aandachtspunt bij verdere uitwerking is ook de inpassing van de nu aanwezige faciliteiten en de aan te houden veiligheidsafstanden van bijvoorbeeld de schutsbomen van het Gilde.

### 2.2.2 Ontsluiting en autoparkeren

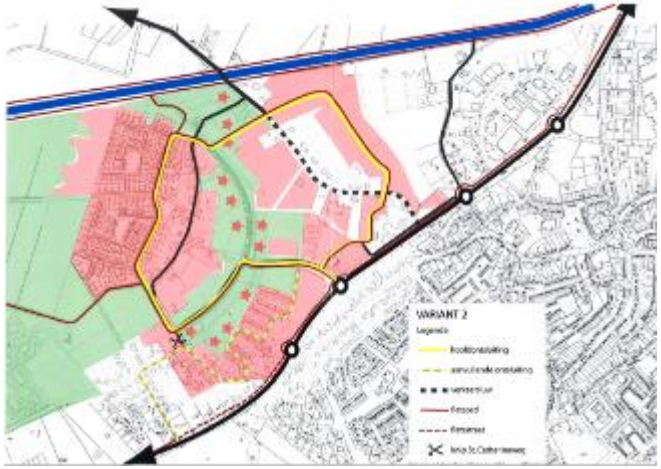
De nieuwe ontsluitingsstructuur zal vanaf de westzijde gerealiseerd worden. Er zal daarbij ook voldoende parkeergelegenheid aan de westzijde van en/of centraal tussen de sportvelden gecreëerd worden.

De Oudvensestraat wordt een autoluwe straat en zal met name een functie krijgen in lokale ontsluiting (bestemmingsverkeer) en als een route voor langzaam verkeer (fietsen en wandelen). Het verwachtte aantal verkeersbewegingen vanwege de mogelijk beoogde nieuwe functies aan de Oudvensestraat zal beperkt zijn. Daarbij zal het verkeer dat nu van/naar het sportpark rijdt, geen gebruik meer maken van de Oudvensestraat. Het autoverkeer gaat in de toekomst rijden via de nieuw aan te leggen ringstructuur door de woonwijk Luchen. Per saldo is het de verwachting dat de intensiteit van het autoverkeer over de Oudvensestraat zal afnemen. Daarbij is het te kleine parkeerterrein aan de Oudvensestraat en de parkeeroverlast in de straat zelf aanleiding geweest om de nieuwe ontsluiting van het sportpark aan de westzijde te realiseren. Ook is de profielbreedte van de Oudvensestraat te smal om goed en veilig als ontsluiting van het sportpark te kunnen functioneren. Het sportpark blijft voor langzaam verkeer (fietsers/voetgangers) nog wel toegankelijk via de Oudvensestraat. De bestaande (bedrijfs)woningen en bedrijven aan de Oudvensestraat zullen ook nog steeds bereikbaar zijn. Bestemmingsverkeer kan namelijk nog steeds gebruik maken van deze weg.

Er zal gezorgd worden voor voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het nieuwe sportpark. In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal het aspect parkeren uiteindelijk verder worden onderbouwd. Een belangrijk onderdeel van deze onderbouwing is het aantonen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Deze behoefte aan parkeerplaatsen is reeds globaal berekend bij het doorrekenen van het programma van de structuurvisie. Er is voldoende ruimte gereserveerd waar de toekomstige parkeerplaats ingepast kan worden.

Aangezien onderhavig document een structuurvisie betreft, en in een structuurvisie in beginsel een globaal beeld wordt geschetst van de beoogde ontwikkeling van een gebied, zal een concreet ontwerp voor de ontsluiting en parkeervoorzieningen in een later stadium gemaakt worden. Het bestemmingsplan is een geschikter instrument om de precieze situering van de ontsluitingsweg vast te leggen en het aspect parkeren te regelen. Het is ook noodzakelijk om dit in een later stadium uit te werken omdat nog niet duidelijk is hoe de afronding van de nieuwbouwwijk Luchen er in detail precies gaat uitzien.

De ontsluitingsstructuur van woonwijk Luchen wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een ringstructuur. Vanaf de rotonde Geldropseweg-Kwikstaart loopt deze parallel aan de Wetering richting deelgebied 2 en vervolgens via dit plandeel aan de noordzijde de Burg. Termeerstraat kruist. In het nog te ontwikkelen deelgebied 3B zal deze in zuidelijke richting afzakken om vervolgens weer de Burg. Termeerstraat te kruisen en via de wegen Hooiwagen en Bijenkorf weer op de Kwikstaart aan te sluiten. Op figuur 3 is deze structuur globaal weergegeven.



*Figuur 3: Verkeerskundige hoofdstructuur (bron: gemeente Geldrop-Mierlo).*

### 2.2.3 Afronding toekomstig woongebied

Delen van de gronden worden benut voor de afronding van het toekomstig woongebied van de ontwikkellocatie Luchen 3b. Het aantal woningen wordt afgestemd op de draagkracht van het gebied, milieuhygiënische inpasbaarheid en de uitwerking van Luchen deelgebied 3b.

De beoogde ontwikkeling Luchen 3b vormt tezamen met de beoogde woningbouw in onderhavig plangebied voor een nieuwe fase van de totale gebiedsontwikkeling van Luchen.

[1] Bij functies kan grofweg een onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsgebonden, gebiedspassende en gebiedsstrijdige functies. Gebiedspassende functies zijn functies die, in tegenstelling tot wat het geval is bij gebiedsgebonden functies, niet per definitie aan een bepaald gebied gerelateerd worden maar die ruimtelijk gezien tegelijkertijd wel passen binnen een bepaald gebied. Gebiedsstrijdige functies passen daarentegen niet binnen een specifiek gebied. Uitgangspunt is het streven naar een gebiedspassend alternatief voor het geval de noodzaak/wens tot uitbreiding of herstructurering zou wegvallen.

Op deze gronden zullen komende jaren grondgebonden woningen verrijzen met ruimte voor bijhorende voorzieningen als groen, wateropvang, parkeren en verkeer. De eerdere benoemde rondweg van Luchen vormt hierbij een belangrijk onderdeel; deze fungeert namelijk als ruggengraat voor de ruimtelijke opbouw van de nieuwe wijk. De rondweg zal immers als hoofdontsluiting voor de wijk dienen, en vormt zodoende een belangrijke structuurdrager voor de stedenbouwkundige opbouw. Verschillende bouwvelden met woningbouw, de geclusterde sportvoorzieningen, en het groen en water zullen met elkaar verbonden worden middels deze structuurdrager, met als doel om te komen tot een logisch en samenhangend deelgebied van Luchen.

### 2.2.4 Gemengde functies

De gemengde functies betreffen functies als kleinschalige bedrijvigheid, kleinschalige kantoorruimten, maatschappelijke functies eventueel en, indien milieuhygiënisch inpasbaar, bijbehorende (bedrijfs)woningen. Bebouwing met gemengde functies zijn voorzien in lage dichtheid aan de Oudvensestraat en de Geldropseweg. Aan de Geldropseweg is ruimte voor bijzondere bebouwing. De percelen aan deze zijde vormen op termijn de entree tot de achterliggende woonbuurt Luchen 3b en spelen tevens een rol in het verbinden van de uiteenlopende functies in de directe omgeving. De toekomstige bebouwing op deze plek zal immers moeten aansluiten op bij de bedrijvigheid aan de Bijenkorf, de gemengde functies aan de overzijde van de Geldropseweg en de bedrijvigheid aan de Oudvensestraat. Een ruimtelijk en functionele verbijzondering is op deze plek derhalve gewenst.

De invulling van deze zone met gemengde functies zal afhangen van de manier waarop invulling wordt gegeven aan de gronden waarop een nieuwe sportfunctie en daaraan gerelateerde ondersteunende functies zoals geluidsreducerende, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn beoogd. Er wordt gedacht aan een variant waarbij sprake is van een groene afscherming (scherm of wal) op enige afstand van de straat die landschappelijk wordt ingepast of – wanneer de afscherming dichter op de straat komt te staan – een wal of scherm of combinatie hiervan waarin kleinere bouwmassa's in de wal 'geschoven' kunnen worden. Ook is een variant denkbaar waarbij bouwmassa's (afgewisseld met een wal) zorgen voor de nodige afscherming en afwisseling. De laatste twee opties vergroten de levendigheid aan deze zijde van het lint en voorkomen dat er een zware wal dicht tegen de straat gaat komen. Er worden hierdoor voorzijdes aan de Oudvensestraat gecreëerd. In alle gevallen zal het programma beperkt zijn en passen bij het karakter van de straat (gemengd lint, met bedrijfswoningen en kleinschalige bedrijvigheid en diensten).

### 2.2.5 Groen- en waterstructuur

Het te ontwikkelen gebied wordt ingebed in een landschappelijk raamwerk. Het raamwerk bestaat uit groengebieden welke tezamen een (zoveel mogelijk) aaneengesloten structuur zullen vormen. Het doel is om de woonvelden, de sportvoorzieningen en de ontsluitingsweg te verbinden met de groenstructuur zodat er een aangename (woon-)omgeving ontstaat. De groengebieden kunnen tevens dienst doen als een overgang tussen de verschillende functies, waarbij extra aandacht zal worden besteed aan de overgangen tussen het sportpark en de woongebieden. Daarnaast kunnen diverse plandelen, zoals het parkeerterrein voor het sportpark, voorzien worden van een groene inpassing met opgaande beplanting. Tenslotte biedt de groenstructuur ruimte voor de opvang van hemelwater middels watergangen en verlagingen van het maaiveld (wadi's) waarin tijdelijk water kan worden geborgen.

De huidige bomenrijen langs de Oudvensestraat, de Burgemeester Termeerstraat en de Geldropseweg zullen waar mogelijk behouden blijven en onderdeel worden van de groenstructuur.

Op het zuidelijke perceel is een zoekgebied aangegeven voor een hemelwaterberging. Nader zal worden bekeken of op deze locatie kansen liggen om een hemelwaterberging op te nemen in de uiteindelijke plannen, omdat middels een dergelijke voorziening mogelijk optredende wateroverlast in en rondom het plangebied kan worden voorkomen. Een en ander is ook als zodanig verwoord in het verslag van de consultatieronde die heeft plaatsgevonden in het kader van voorliggend plan (zie par. 5.2.1). Voor dit verslag wordt verwezen naar de bijlagen.

## 2.3 Functionele visie: programma

De visie is vertaald in een globale structuurvisiekaart. In de kaart zijn, op structuurniveau, de hoofdlijnen van de voorgestane ontwikkelingen voor Luchen-Oost / Sportpark 't Oudven weergegeven.

Sport: Ter plaatse van de aanwijzing voor de bestemming Sport wordt een uitbreiding van het bestaande sportpark 't Oudven beoogd. Hier is tevens ruimte voor nieuwe sportfuncties.

Woongebied: Het woongebied sluit aan op de uit te werken woonbestemming Luchen en zal een afronding van de nieuwbouwwijk Luchen vormen en een overgang tot de Oudvensestraat. Binnen het woongebied is ook ruimte voor, landschappelijke inpassing, groen, ontsluiting, waterberging etc.

Gemengd 1: Ten oosten van het sportpark aan de Oudvensestraat is een vlak met de aanwijzing voor de bestem-

ming ‘Gemengd 1’ voorzien. Binnen deze bestemming is beperkt ruimte voor ruimtelijk-landschappelijk goed ingepaste gemengde functies, waaronder lichte bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijk, sport en wonen, met aandacht voor beheersing van wederzijdse hinder.

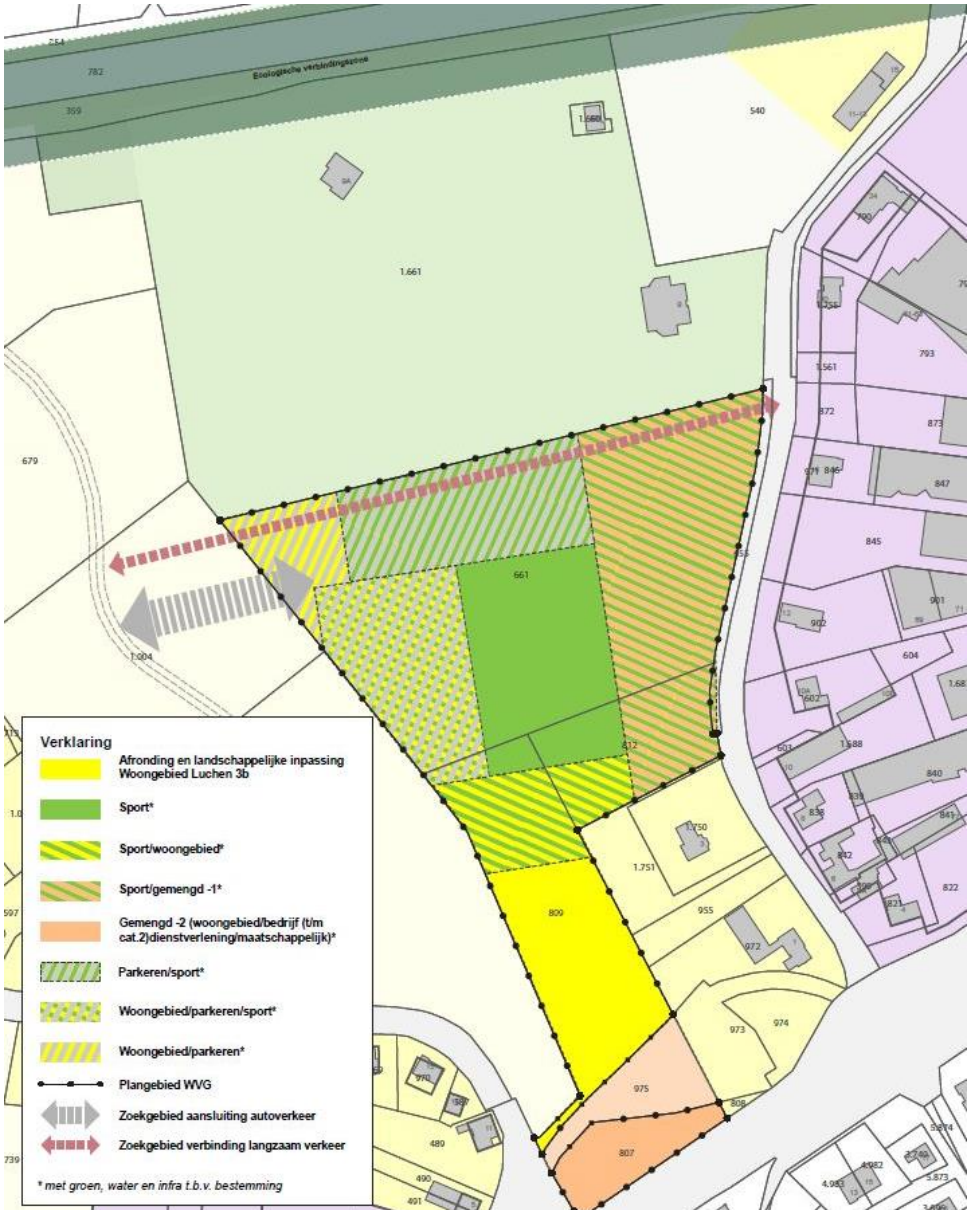
Gemengd 2: In het uiterste zuiden van het gebied is een vlak met de aanwijzing voor een gemengde bestemming voorzien. Binnen deze bestemming is ruimte voor gemengde functies, waaronder wonen, lichte bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke functies. Deze zone vormt een overgangszone en sluit aan op de meer gemengde bebouwing en functies aan de Geldropseweg. Ruimtelijk is hier aanleiding voor een bijzondere functie en/of gebouw. Het verschil met de bestemming ‘Gemengd 1’ is dat binnen ‘Gemengd 2’ geen sportvoorzieningen mogelijk zijn.

Verkeer en parkeren: De aanwijzing voor de bestemming ‘Verkeer en parkeren’ dient voor een nieuwe ontsluitingsweg op Luchen, waardoor de Oudvensestraat ontlast wordt en voor parkeergelegenheden ten behoeve van sportvoorzieningen.

## 2.4 Structuurvisiekaart

Naast de globale structuurvisiekaart (zie figuur 4) met aanwijzingen voor toekomstige bestemmingen op de Wvg-gronden, is er een nader gedetailleerde visiekaart opgesteld met een ontwikkelperspectief voor het gehele gebied tussen het Eindhovensch Kanaal en de Geldropseweg. Deze staat afgebeeld in figuur 5. Beide kaarten zijn tevens opgenomen in de bijlagen. In de visiekaart (figuur 5) staan de belangrijkste ruimtelijke onderdelen indicatief op aangegeven:

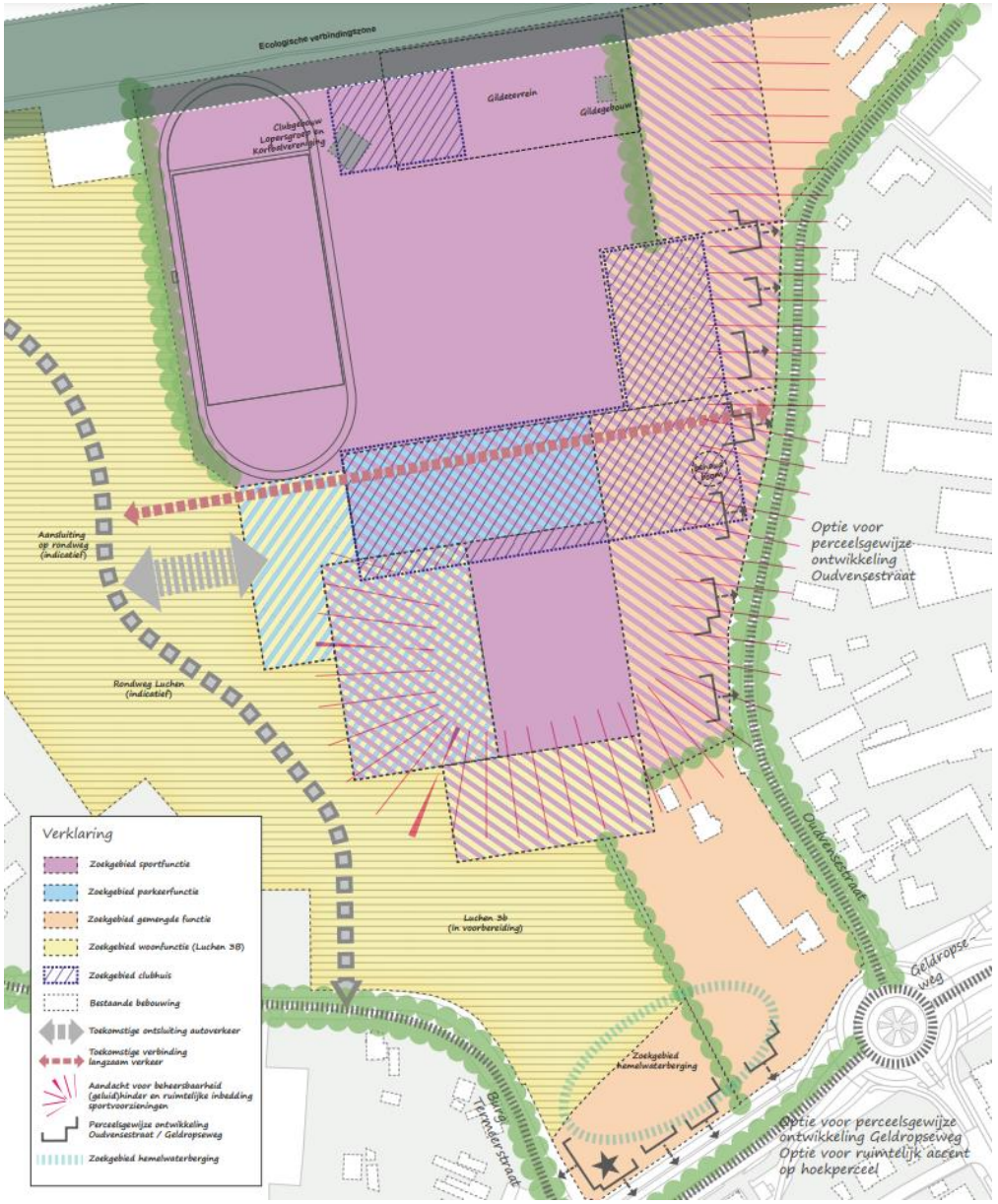
- De uitbreiding van sportpark ’t Oudven;
- Aandacht voor beheersbaarheid van (geluid)hinder en ruimtelijke inbedding van de sportvoorzieningen;
- Zoekgebieden voor woningbouw;




*Figuur 4: Structuurvisiekaart met Wvg-gebied (bron: BRO)*

- Perceelsgewijze ontwikkelingen aan de Oudvensestraat en Geldropseweg;
- De nieuwe ontsluitingsweg op Luchen;
- Een langzaamverkeersroute die Luchen en de Oudvensestraat verbindt.

**Structuurvisiekaart** (figuur 5, zie bijlage voor een grotere weergave)




*Figuur 5: Structuurvisiekaart (bron: BRO)*

# 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen de verschillende relevante beleidsaspecten aan de orde welke vanuit de diverse overheden van toepassing zijn op het plangebied. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

***Doorwerking plangebied***

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Onderhavige structuurvisie omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

***Doorwerking plangebied***

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het ontwikkelgebied.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[2]

[2] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

***Doorwerking plangebied***
Met de voorgestelde ontwikkelingen in deze visie is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang. In het kader van het bestemmingsplan zal onderbouwd moeten worden dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte zal worden gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor wordt gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. Voor onderhavig plangebied gaat het om de gemeente Geldrop-Mierlo en het Stedelijk Gebied Eindhoven.

De ontwikkeling maakt deel uit van Groot Luchen, deze woningbouwlocatie is in de plancapaciteit van de gemeente opgenomen. Over de exacte verdeling van aantallen en type woningen over de deelgebieden vindt nadere afstemming plaats in het kader van de uitwerking van deze deelgebieden in bestemmingsplannen.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt een laddertoets opgenomen. Naar verwachting zal de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen vormen voor onderhavige ontwikkeling, gezien er wordt voorzien in een behoefte. De komende jaren nemen de bevolking en het aantal huishoudens toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling en rekening houdend met bestaande tekorten (hoge scenario) is er in de gemeente Geldrop-Mierlo tot 2030 een kwantitatieve behoefte aan 1.040 woningen. In het Stedelijk Gebied Eindhoven bedraagt de behoefte 19.311 woningen. Met de invulling van het plangebied met naast sportvoorzieningen en gemengde functies, maar voornamelijk woningbouw wordt ingespeeld op deze behoefte aan woningen.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

***Doorwerking plangebied***
De ontwikkeling van onderhavig plangebied heeft geen grote invloed op de vier opgestelde ambities. In een later stadium, bij de definitieve uitwerking van het plangebied zal rekening gehouden worden met duurzaamheid en energietransitie. De bouwplannen zullen uitgaan van zoveel mogelijke energie neutrale nieuwbouw waarbij de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid worden toegepast/verwerkt. Daarnaast dient de ontwikkeling in lijn te zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed zal hebben op deze aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. In het bestemmingsplan wordt een en ander nog nader onderzocht en onderbouwd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor deze structuurvisie.

### 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is op 1 maart 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevings-verordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

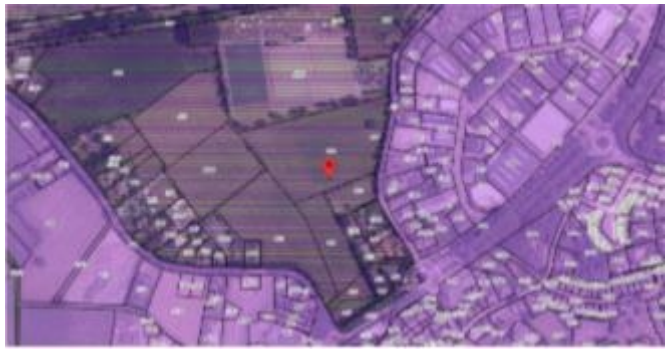
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.



*Figuur 6: Uitsnede Interim Omgevingsverordening.*

***Doorwerking plangebied***

Ingevolge de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelden ter plaatse van het plangebied van onderhavige structuurvisie de volgende werkingsgebieden: 'Gemengd landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar', zie figuur 6 en 7. Binnen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar' zijn ontwikkelingen mogelijk, mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening.



*Figuur 7: Uitsnede Interim Omgevingsverordening.*

Voor gebieden die in het gemengd landelijk gebied liggen, geldt dat het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking pas aan de orde is, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen (en werken) niet binnen bestaand bebouwd gebied, andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente kan worden gerealiseerd.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Uitgangspunt is dat eerst de mogelijkheden van een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken en/of voorzieningen in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in Verstedelijking afweegbaar.

In eerste instantie dient het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied' plaats te vinden (artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling). In afwijking hierop geldt dat op gronden die zijn aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar', voorzien kan worden van de nieuwvesting van een duurzame stedelijke ontwikkeling, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar).

*Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar*

In afwijking van bovenstaand artikel 3.42, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van 'Verstedelijking afweegbaar' voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied

Een ontwikkeling dient dus te passen binnen de regionale afspraken. In paragraaf 3.1 staat beschreven dat in het kader van het bestemmingsplan een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking zal worden gedaan. In de gemeente Geldrop-Mierlo is tot 2030 een kwantitatieve behoefte aan 1.040 woningen. In de navolgende paragraaf 3.3 wordt ingegaan op het regionaal beleid, ook hieruit blijkt dat gemeente Geldrop-Mierlo de taakstelling heeft om tot 2030 1.075-1.505 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Onderhavige ontwikkeling betreft de transformatie van agrarisch gebied naar stedelijk gebied om met name de uitbreiding//verplaatsing van de sportvoorzieningen mogelijk te maken wat bijdraagt aan een duurzame en logische afronding van de wijk Luchen in de kern Mierlo. Deze visie geeft op hoofdlijnen de visie voor onderhavig gebied aan. In de uiteindelijk uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren van de omgeving.

Daarnaast verplicht de Interim Omgevingsverordening dat ruimtelijke ontwikkelingen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevorderen en dient er rekening te worden gehouden met duurzaamheid. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zullen de verschillende omgevingsaspecten onderzocht en onderbouwd worden, waarmee een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving wordt geborgd. Op voorhand heeft

een akoestische verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheden van de combinatie sport en wonen.
Het plangebied ligt grotendeels in bestaand stedelijk gebied en gedeeltelijk in afweegbaar stedelijk gebied en wordt niet belemmerd door regels uit de Interim Omgevingsverordening.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017

Geldrop-Mierlo maakt deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). In het Stedelijk Gebied Eindhoven is in oktober 2017 het Afsprakenkader Wonen ontwikkeld. Hierin is afgesproken dat de negen gemeenten op de woningmarkt opereren als ware zij één gemeente. De provincie Noord-Brabant heeft met deze afspraken ingestemd (13 juli 2017). In het Afsprakenkader zijn afspraken vastgelegd over het bouwen van voldoende woningen en over de kwaliteit daarvan. Bouwlocaties moeten elkaar versterken in plaats van elkaar beconcurreren. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De gemeenten willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken. Dat betekent ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurering en transformatie van bestaande bouw.

In het Afsprakenkader is procedureel vastgelegd welke plannen regionaal afgestemd moeten worden. Dit betreft onder andere plannen die liggen buiten of tegen de structuur ‘bestaand stedelijk gebied’ zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening. Voorliggend plan ligt binnen het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ en dient daarom regionaal afgestemd te worden.

In het afsprakenkader staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De negen gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval te bouwen voor de lokale behoefte, om autonome bevolkingsgroei op te vangen, waarbij voornamelijk wordt gefocust op nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor transformatie-opgaven.

Bovenstaande sluit niet uit dat gemeenten ook kunnen inzetten op andere functies dan woonfuncties. Er is daarom ook geen sprake van strijdigheid met dit regionale beleid. Daarnaast zijn ook zones aangewezen waar woningbouw afweegbaar en inpasbaar zou kunnen zijn, zodat ook ruimte binnen het structuurvisiegebied en de directe omgeving kan worden benut om te voorzien in de woningbouwbehoefte.

Op dit moment wordt er al ruimte gegeven aan woningbouwprojecten om aan de lokale vraag te voldoen. Een voorbeeld hiervan is te zien in de omgeving van Sportpark ’t Oudven, namelijk de realisatie van de nieuwbouwwijk Luchen. De gemeente vindt het echter ook van belang om andere functies zoals sportfuncties te faciliteren en realiseren. Veel mensen hebben namelijk niet enkel behoefte aan een woning maar ook aan samenkomen en sport. Daarop wordt nu ingespeeld met de clustering en uitbreiding van de sportvoorzieningen op sportpark ’t Oudven. Daarnaast zijn ook zones aangewezen waar woningbouw afweegbaar en inpasbaar zou kunnen zijn, zodat ook ruimte binnen het structuurvisiegebied en de directe omgeving kan worden benut om te voorzien in de woningbouwbehoefte.

Vanwege de toenemende druk op de woningmarkt is vanuit het Stedelijk Gebied Eindhoven besloten om het Afsprakenkader Wonen te gaan herzien. Dit afsprakenkader is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Geldrop-Mierlo. Naar verwachting zal dit eind 2021 gebeuren. Bij de uitwerking van voorliggende structuurvisie in een bestemmingsplan zal de meest actuele versie van Afsprakenkader Wonen als uitgangspunt worden genomen.

### 3.3.2 Visie op Wonen – Stedelijk Gebied Eindhoven

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven willen woningen en woongebieden die qua innovatie en kwaliteit passen bij de Mainportstatus en het DNA van Brainport Eindhoven. De regionale groeiambities vragen om zowel aantrekkelijke en innovatieve woonvormen in de stad (kleinschalig, hoge dichtheden), als om ruime en groene woonomgevingen in de dorpen. Daarin voorziet het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), dat zich kenmerkt als “City of Villages”: een unieke mix van stedelijkheid met daaromheen dorpse rust. Door de unieke kwaliteiten van woonmilieus in de negen gemeenten te benadrukken, versterken zij de regionale woningmarkt in plaats van elkaar te beconcurreren.

De Visie op Wonen is het antwoord op de grote uitdaging voor de negen gemeenten in het SGE: gezamenlijk bouwen aan gevarieerde, unieke en betaalbare woningen voor een diversiteit aan doelgroepen. Eindhoven en de omliggende gemeenten maken een stormachtige groeiperiode door. Economisch succes zorgt voor een toestroom van werknemers uit binnen- en buitenland, die allemaal een woning in en om de stad willen vinden. Waarbij rekening moet worden gehouden met veranderde woonbehoeften, zowel bij nieuwe als bestaande inwoners. Denk aan verduurzaming, levensloopbestendigheid en een toename van het aantal kleinere huishoudens.

Tegelijkertijd wordt ingezet op versnelling van de woningbouwproductie, gezien de druk die op dit moment op de woningmarkt ontstaat. De gewenste versnelling is ook een belangrijk onderdeel van de Woondeal die onlangs is gesloten tussen het SGE, het Rijk en de provincie Noord-Brabant. Op

dit moment wordt gewerkt aan een gezamenlijk uitvoeringsprogramma voor de Visie op Wonen en de Woondeal.

### 3.3.3 Brainport Principes

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader (zie paragraaf 3.3.1).

De Brainport Principes zijn:
1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Met de uitwerking van deze structuurvisie tot een bestemmingsplan worden deze Brainport Principes meegenomen. Zo zorgt de gekozen hoofdopzet voor een aantrekkelijk, groen en gevarieerd woonmilieu en door uitbreiding en clustering van de sportvoorzieningen in een groene omgeving stimuleert dit de gezonde verstedelijking. In het kader van het bestemmingsplan wordt per principe een korte onderbouwing gegeven hoe het planvoornemen aan het principe bijdraagt / deze versterkt.

Aan het einde van 2021 zullen de Brainport Principes vernieuwd worden vastgesteld. Bij de uitwerking van voorliggende structuurvisie in een bestemmingsplan zal de meest actuele versie van de Brainport Principes als uitgangspunt worden genomen.

### 3.3.4 Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant

In de Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant (Woondeal) hebben het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties afspraken met elkaar gemaakt over de volgende zaken:
- het versnellen van de woningbouw en specifieke versnellingslocaties;
- de werking van de woningmarkt;
- het voorzien in voldoende plancapaciteit;
- integrale gebiedsontwikkeling in Eindhoven;
- andere randvoorwaarden en condities met betrekking tot wonen.

Met de uitwerking van deze structuurvisie tot een bestemmingsplan wordt hetgeen is vastgelegd in de Woondeal meegenomen. Er zal dan worden aangegeven op welke manier rekening gehouden wordt met de gemaakte afspraken.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie Geldrop-Mierlo december 2010

In de gemeentelijke structuurvisie zijn de verschillende gebieden in de gemeente voorzien van een aanduiding. Groot Luchen is aangeduid als woongebied in ontwikkeling. Volgens de structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'agrarisch gebied' (zie figuur 8).

***Doorwerking plangebied***

Over de aanduiding 'agrarisch gebied' is in de structuurvisie het volgende opgenomen: Onder deze aanduiding zijn de meest pure landbouwgebieden opgenomen. Hierbinnen komen de eventuele natuurwaarden of de daarmee samenhangende landschapswaarden in zulke kleine gebiedjes voor of zijn zo algemeen dat deze niet specifiek zijn aangeduid. Een belangrijk landschappelijk kenmerk van het agrarisch gebied in de gemeente Geldrop-Mierlo is de (relatieve) openheid die dit gebied uitstraalt. Binnen deze gebieden krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen. De openheid voegt een gebiedseigen kwaliteit toe aan het landschap en dient dan ook zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Dit landschap biedt niet alleen mogelijkheden deze openheid te versterken, maar ook voor de inplaatsing van de bestaande en nieuwe functies.

Zoals figuur 8 laat zien is het plangebied omsloten door woongebied, bedrijventerrein en sportterrein. Er is derhalve nauwelijks sprake van een 'puur landbouwgebied'. De omliggende functies vormen belemmeringen voor agrarische bedrijfsvoering, het is binnen het plangebied voor landbouw derhalve niet mogelijk om, zoals de structuurvisie aangeeft, *in beginsel zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen*. Binnen agrarisch gebied is *inplaatsing van bestaande en nieuwe functies* ook mogelijk.




*Figuur 8: Uitsnede structuurvisiekaart Geldrop-Mierlo 2010*

Met de uitbreidingswijk Groot Luchen is onderhavig plangebied meer in de kern Mierlo komen te liggen waardoor het herbestemmen van het plangebied naar gemengde functies, waaronder sport, wonen en andere faciliterende functies zeer voorstelbaar is geworden.

Met de ontwikkeling van onderhavig plangebied en de invulling van deze gronden draagt bij aan de afronding van de woonwijk Luchen en op grotere schaal aan de afronding van de kern Mierlo. De voorgestane ontwikkeling ziet toe op ondersteunende en faciliterende functies ten behoeve van afronding van de gebiedsontwikkeling Luchen waaronder sport, enkele gemengde functies, afronding van de woningbouwvelden van Luchen 3b en daaraan ondersteunende bestemmingen zoals verkeer, groen en water. De visie geeft verder een ontwikkelingsrichting voor de gronden in aansluiting op de Bijenkorf, de gemengde functies aan de Geldropseweg en de bedrijfsfuncties aan de Oudvensestraat.

### 3.4.2 Sportvisie

In 2018 heeft de gemeente Geldrop-Mierlo de ‘Sportvisie’ vastgesteld. Deze visie vormt een uitwerking van de gemeentelijke strategische visie. De opzet van de ‘Sportvisie’ is zodanig dat geen sprake is van volledig dichtgetimmerde beleidsprogramma’s. Wel zijn de uitgangspunten op het gebied van sport verwoord en zijn de ambities op dit gebied zichtbaar gemaakt.

De effecten die beoogd worden met het in de ‘Sportvisie’ geformuleerde beleid zijn de volgende:

1. bevorderen van gezondheid;
2. mensen meer laten bewegen;
3. sociale participatie en integratie;
4. zelfredzaamheid.

Om de hierboven beschreven beoogde effecten te bewerkstelligen zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

A. basisvoorzieningen dienen op orde te zijn;
B. sport en bewegen voor iedereen;
C. ruimte voor vernieuwing en innovatieve ideeën.

Bij het op orde laten zijn en brengen van de basisvoorzieningen staan twee zaken van belang. Ten eerste dienen er goede sportaccommodaties te zijn. Ten tweede is het goed functioneren van sportverenigingen van groot belang.

De precieze invulling van de gronden waarop een nieuwe sportfunctie voorzien is dient nog te worden bepaald. Dit zal gebeuren in een later stadium. Dan zal duidelijk worden welke verenigingen zich op het nieuwe/uit te breiden sportpark kunnen gaan vestigen en welke ruimte er is voor uitbreidingen van bestaande verenigingen.

De gemeente signaleert dat sportverenigingen te maken hebben met teruglopende ledenaantallen, waarbij de mate van terugloop erg verschilt per sport. Bij hockey en voetbal is de terugloop in ledenaantallen redelijk beperkt, terwijl deze bij tennis veel duidelijker aanwezig is. Wanneer deze daling zich voortzet, zal met sportverenigingen moeten worden gesproken over hoe hiermee wordt omgegaan. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de buitensportaccommodaties.

Het clubgebouw van Hockeyclub Mierlo, dat zich bevindt binnen het structuurvisiegebied, voldoet volgens de gemeente niet meer aan alle eisen. Daarom is het gebouw toe aan een modernisering. Onderhavige structuurvisie voorziet in ruimtereserveringen voor een nieuw clubhuis waarin (onder andere) Hockeyclub Mierlo gebruik van kan gaan maken.

Voor een sportfunctie kan het interessant zijn zich te vestigen op Sportpark ’t Oudven. Vanwege de ligging nabij de nieuwbouwwijken Luchen (Mierlo) en Brandevoort (Helmond) ontstaan kansen om vanuit deze wijken nieuwe leden aan te trekken. Bovendien kan door de clustering van de faciliteiten en voorzieningen van verenigingen een efficiencyslag in exploitatie worden bereikt en is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij uitwerking in een bestemmingsplan zal nader gekeken worden of bepaalde voorzieningen (zoals het clubhuis en de parkeervoorzieningen) multifunctioneel kunnen worden gebruikt. Daarnaast biedt clustering het voordat dat vrijwilligers meer dan één sportvereniging kunnen ondersteunen.

### 3.4.3 Woonvisie Geldrop-Mierlo 2020-2028

In 2020 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie vastgesteld voor de periode 2020-2028. In de Woonvisie geeft de gemeente Geldrop-Mierlo haar volkshuisvestelijk beleid weer en stelt zij vast wat zij de komende jaren voor ogen heeft. De Woonvisie geeft daarbij invulling aan de ambities van de gemeente op het gebied van het wonen.

De focus ligt de komende jaren vooral op:

- meer (betaalbare) woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens met name voor starters en senioren;
- beperkte toevoeging van sociale huurwoningen waarbij gestreefd wordt naar leefbare en vitale wijken met een gezonde mix aan woningentypen en doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie en sloop/nieuwbouw;
- op peil houden van de sociale woningvoorraad;
- nieuwe woningen moet passen in de wijk;
- een goede balans van woningtypen in wijken;
- inzetten op doorstroming door:
  - met name voor starters, senioren en alleenstaanden te bouwen:
  - middeldure huurwoningen toe te voegen;

  - Voldoende woningen realiseren om de uitstroom “beschermd wonen” en “maatschappelijke opvang” mogelijk te maken;
- ruimte geven aan nieuwe woonconcepten, tiny houses, kangoeroewoningen of mantelzorgwoningen.

Voorop staat dat het toekomstige woningaanbod zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen en behoeften op de woningmarkt in Geldrop-Mierlo. Daarbij wordt gestreefd naar een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden in elke wijk met de overtuiging dat dit bijdraagt aan leefbaarheid en sociale cohesie.

Voor Geldrop-Mierlo, als onderdeel van het Stedelijk Gebied Eindhoven, wordt door de provincie een groei verwacht van ongeveer 3% tot een inwonertal van 40.225 in 2040. De bevolkingsgroei valt hoger uit dan eerder door de provincie geprognotiseerd in 2017. Dit komt vooral door de hoger dan geraamde binnen- en buitenlandse migratiesaldi.

De bevolkingsopbouw van Geldrop-Mierlo, en vooral de ontwikkeling daarin de komende decennia, illustreert goed wat de effecten van de vergrijzing zijn. De groep inwoners van 60 jaar en ouder neemt tot 2040 toe met 25%. Waar nu ongeveer 28% van de bevolking in Geldrop-Mierlo 60 jaar en ouder is, zal dat in 2040 bijna 34% zijn. Als we inzoomen op de groep inwoners van 80 jaar en ouder dan zien we dat die bijna verdubbelt de komende twee decennia. Tegelijkertijd zien we dat deze groei van de groep 60 jaar en ouder vooral ten koste gaat van de inwonertallen in de leeftijdscategorie 40 tot 60 jaar: in 2017 vormen zij nog 29% van het totale inwonertal in Geldrop-Mierlo maar in 2040 zal dit zijn afgenomen tot 24%. Daarentegen is de verwachting dat de groep van 40 jaar en jonger min of meer stabiel blijft en lijkt Geldrop-Mierlo minder geconfronteerd te worden met ontgroening van de bevolking.

Met de uitwerking van het plangebied zal invulling gegeven worden aan de gemeentelijke ambities. Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een gemengd gebied met woningbouw met een gevarieerd programma en een goede mix van woningen, doelgroepen en leeftijden.

### 3.4.4 Nota Duurzaamheid 2016-2019 Geldrop Mierlo

Het milieu- en duurzaamheidsbeleid van Geldrop-Mierlo voor 2016-2019 gaat verder dan de landelijke doelen. De gemeente wil graag in 2040 energieneutraal zijn. Dat wil zeggen dat alle energie die gebruikt wordt in Geldrop-Mierlo duurzaam wordt opgewekt, met behulp van bijvoorbeeld zon, wind, biomassa en omgevingswarmte.

In de Nota Duurzaamheid zijn de volgende doelen en ambities uitgewerkt:

- **Energie:** Energieneutraal in 2040;
- **Duurzaam bouwen:** GPR van 8 voor alle thema’s;
- **Biodiversiteit:** Zoveel mogelijk behouden of uitbreiden en waar mogelijk ecologisch bermbeheer toepassen;
- **Duurzaam inkopen:** 100% duurzaam inkopen volgens de minimumeisen van PIANOo en jaarlijks bij ten minste 4 belangrijke aankooptrajecten aanbieders uitdagen op duurzaamheid;
- **Afval:** In 2020 nog maar 5% huishoudelijk restafval en 95% wordt hergebruikt en streven naar een regionale circulaire economie
- **Klimaatadaptatie:** Bij gebiedsontwikkeling en herontwikkeling klimaatbestendig inrichten
- **Communicatie en participatie:** Inwoners van Geldrop-Mierlo betrekken in het veranderproces
- **Interne professionalisering:** Duurzaamheid borgen in de organisatie.

Met de uitwerking van deze structuurvisie in een bestemmingsplan stedenbouwkundig plan worden de doelen en ambities van de gemeente Geldrop-Mierlo op het gebied van duurzaamheid meegenomen.

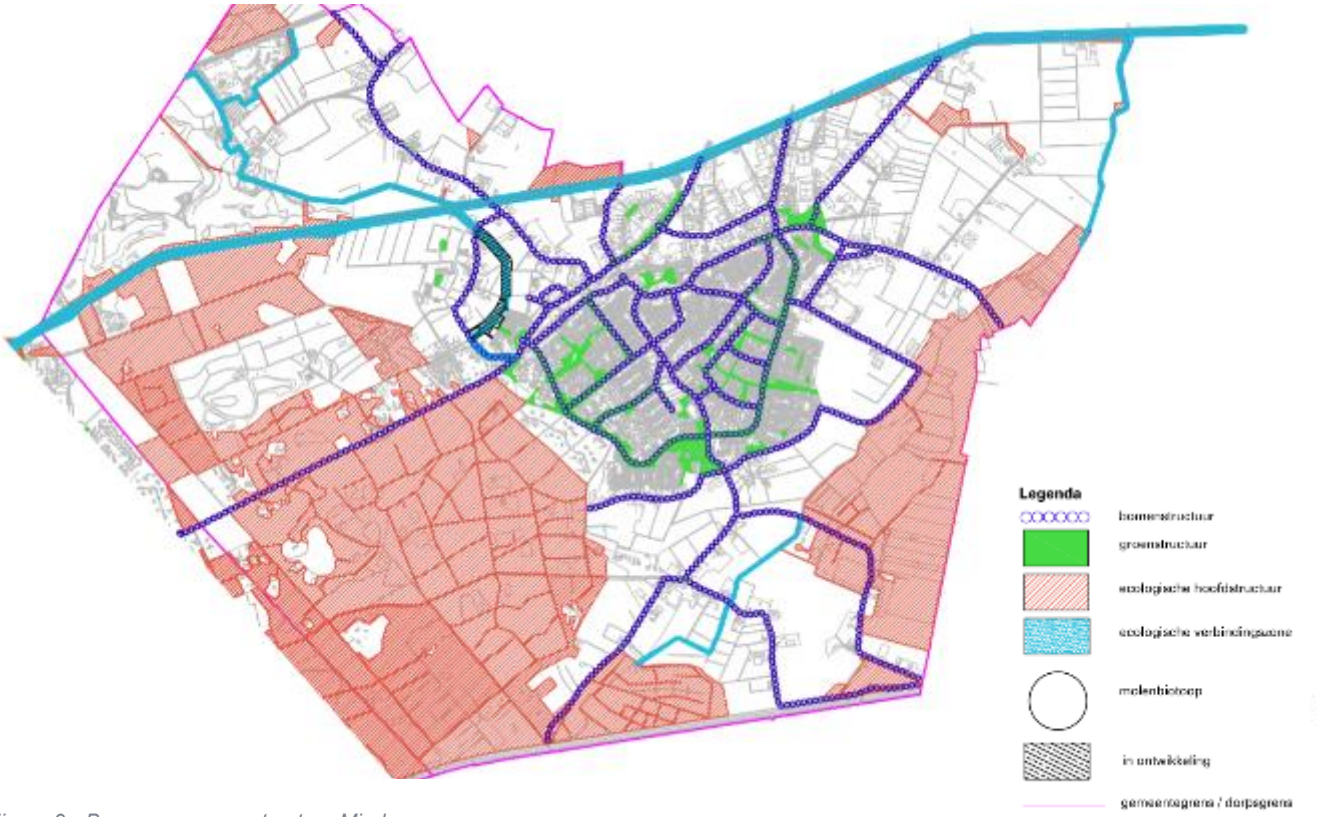
### 3.4.5 Groenbeleidsplan 2014-2024

Met het groenbeleid willen de gemeente Geldrop-Mierlo een aantrekkelijke en duurzame groene woon- en leefomgeving realiseren. Het groenbeleidsplan legt het belang van het groen voor de komende 10 jaar vast en geeft richting aan de ontwikkeling en het beheer van openbaar groen. In het groenbeleidsplan staan de volgende doelen en uitgangspunten beschreven.

*Duurzaamheid*
Duurzaamheid is een erg breed begrip. In een duurzame wereld zijn mens, milieu en economie met elkaar in evenwicht. Openbaar groen kan op verschillende vlakken bijdragen aan duurzaamheid. Bijvoorbeeld het positieve effect van groen op de leefbaarheid of het vergroten van de biodiversiteit maar ook de inrichting en het onderhoud kunnen op duurzame wijze worden uitgevoerd.

*Ruimtelijke kwaliteit*
Het is prettig wanneer het straatbeeld er schoon en verzorgd uitziet en inwoners en bezoekers niet worden geconfronteerd met zaken als zwerfvuil en onkruid. Maar ruimtelijke kwaliteit gaat zeker ook over de inrichting van de ruimte, bijvoorbeeld bomenrijen langs wegen, aanwezigheid van parken, groenstroken in woonstraten, groene speelplekken nabij woningen. Dit draagt bij aan aantrekkelijkheid van de gemeente.

*Leefbaarheid*
Leefbaarheid heeft onder andere te maken met (een gevoel van) veiligheid, bereikbaarheid, aanwezigheid van voorzie-




*Figuur 9: Bomen- en groenstructuur Mierlo.*

ningen, milieu, kwaliteit van de openbare ruimte, sociale contacten, handhaving. Leefbaarheid loopt als een rode draad door het groenbeleid. Zorgvuldig omgaan met de leefomgeving; zorgen voor een aantrekkelijke groene woon– en leefomgeving; ruimtelijke kwaliteit; het heeft allemaal invloed op de leefbaarheid.

*Cultuurhistorie*
Cultuurhistorie is de verbinding tussen het verleden en de toekomst. Naast het belang hiervan voor de identiteit van onze dorpen, heeft cultuurhistorisch groen vaak een hoge recreatieve gebruikswaarde. Het cultuurhistorische groen is opgenomen in de bomen- en groenstructuur en wordt hiermee beschermd.

*Recreatie*
Groen draagt bij aan de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente, zowel voor inwoners als voor bezoekers.

*Biodiversiteit*
Groenvlakken en bomenstructuren vormen verbindingen voor allerlei dieren, groot en klein. Variatie in soorten binnen bomenstructuren zorgt voor grotere biodiversiteit maar voorkomt ook dat bomenlanen een snelweg vormen voor plaagdieren.

*Klimaat*
Groen kan onderdeel zijn van oplossingen voor problemen die samenhangen met het klimaat en de veranderingen die hierin worden verwacht. Bij beslissingen die de hoeveelheid groen raken, moet de invloed van groen op het klimaat altijd als afweging worden meegenomen. Dit geldt voor nieuwe ontwikkelingen maar ook voor inrichting en beheer van groen.

In het groenbeleidsplan is de bomen– en groenstructuur van de gemeente opgenomen. Het plangebied van onderhavige structuurvisie wordt ontsloten door de Burgemeester Termeerstraat, Geldropseweg en Oudvensestraat. Deze wegen zijn opgenomen in de bomen- en groenstructuurkaart (zie figuur 9). De bomenstructuur vormt het groene raamwerk zelf. Dit is opgebouwd uit bomenlanen. Het zijn op zichzelf staande elementen die met elkaar in verbinding staan en die een verbinding vormen tussen de grotere groenvlakken. Het zijn de groene aders van de gemeente.

*Burgemeester Termeerstraat*
Deze weg loopt door het buitengebied naar het Eindhovens Kanaal en sluit hier aan op de Broekstraat. Hiermee is de weg onderdeel van een recreatief aantrekkelijke route. De landelijke uitstraling wordt nog eens benadrukt door de inlandse eiken die er langs staan.

*Geldropseweg (Santheuvel-Eindhovens Kanaal)*
De Geldropseweg kan wat groen betreft in twee delen worden opgesplitst. Dit komt door de wijzigingen in de omgeving waar de weg doorheen loopt. Op het gedeelte tussen de

Santheuvel en het Eindhovens Kanaal staan moeraseiken langs de weg. De leeftijd wisselt maar het beeld is overal even fraai.

*Oudevensestraat*
De Oudvensestraat vormt de toegang tot het sportpark en gaat vervolgens over in een fietspad naar Helmond. Het profiel is smal en met name richting het kanaal staan forse oude bomen. Dit geeft een mooi beeld en is recreatief aantrekkelijk.

Wanneer deze structuurvisie wordt uitgewerkt tot bestemmingsplan wordt uiteraard ook gekeken naar de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing waarbij ook rekening wordt gehouden met de bomen- en groenstructuur van de gemeente, alsook met de hierboven beschreven doelen en uitgangspunten van het groenbeleidsplan, waaronder ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en biodiversiteit.

## 3.5 Bestemmingsplanvergelijking

Een structuurvisie is bedoeld om in hoofdlijnen de nieuwe ruimtelijke visie van het gemeentebestuur op een bepaald gebied weer te geven. Er moet dus sprake zijn van gewijzigde opvattingen. De wijzigingen hoeven niet zozeer pandsgewijs te zijn, maar meer globaal – in hoofdlijnen - voor het gehele gebied.

Om het verschil tussen de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling weer te geven, wordt allereerst kort besproken wat er ter plaatse van de ontwikkelingsgebieden, waar voorkeursrecht gevestigd is, op basis van de vigerende bestemmingsplannen mogelijk is en vervolgens in hoeverre en op welke onderdelen dit op basis van het in deze structuurvisie beschreven plan zal veranderen. Daarbij wordt uitgegaan van een globale, functionele analyse.

Deze analyse is van belang voor het bestendigen van het voorkeursrecht dat het gemeentebestuur op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd heeft afloopt in oktober 2021. Het vestigen en bestendigen van voorkeursrecht mag immers alleen wanneer er sprake is van een wijziging in gebruik dat nu op basis van de geldende plannen niet mogelijk is.

### 3.5.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Geldrop-Mierlo’, vastgesteld op 8 november 2011 vigerend. Een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven op de volgende pagina in figuur 10.

Op basis van dit vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’. Tevens gelden gedeeltelijk de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie 1’, ‘Waarde-Archeologie 2’, ‘Waarde-Archeologie 3’, ‘Waarde-Archeologie 4’ en ‘Waarde-Archeologie 5’. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Naast bovenvermeld bestemmingsplan gelden ook het bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo’, vastgesteld op 17 juni 2019 en het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo, vastgesteld op 2 maart 2020. Het ‘Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo’ regelt dat er voor gemeentelijke bestemmingsplannen één uniforme regeling voor parkeren, stallen, laden en lossen geldt.

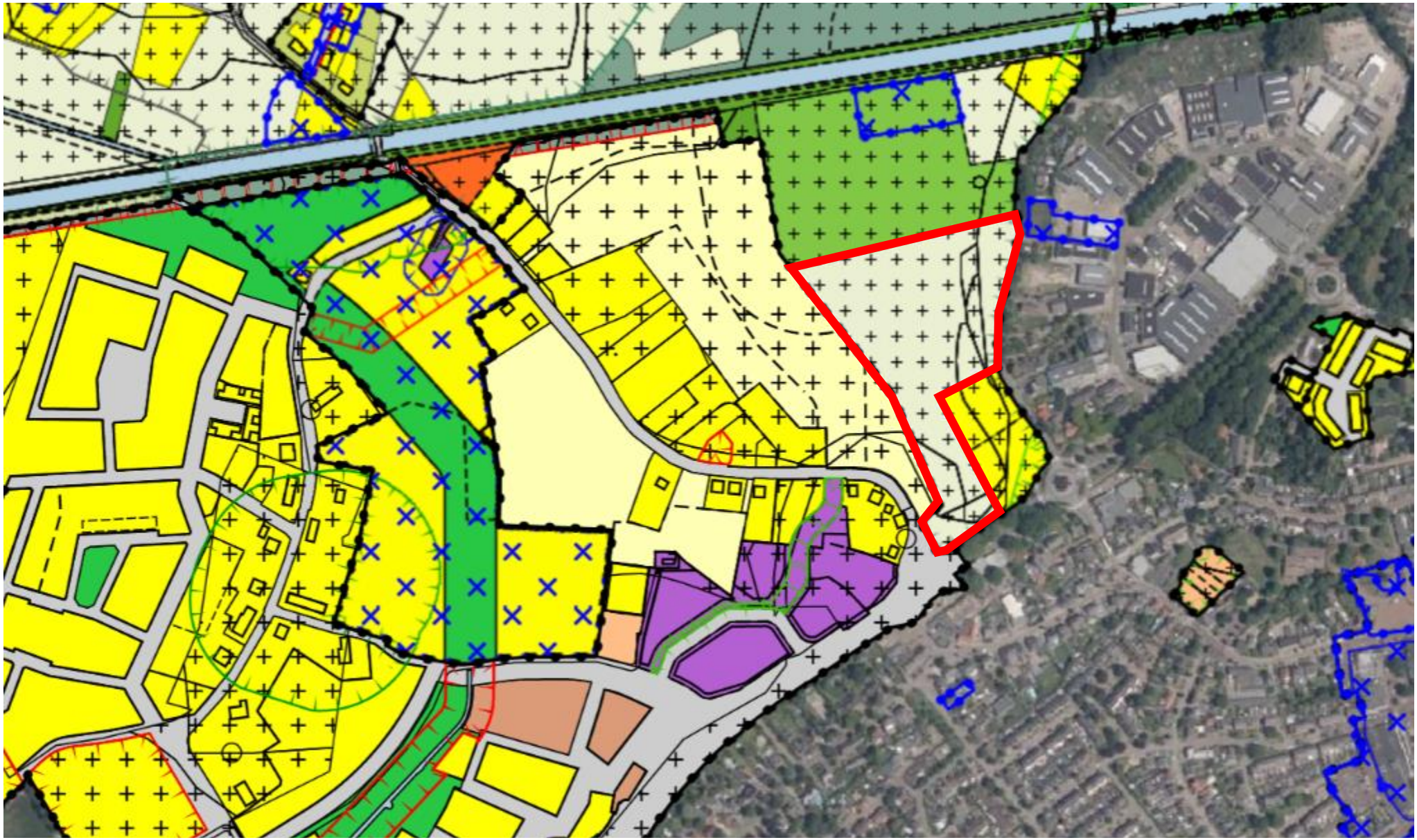
### 3.5.2 Vergelijking bestemmingsplan

Op het plangebied is op één perceel na het voorkeursrecht gevestigd. Voor de Wvg-percelen zijn de bestemmingen “Sport”, “Woongebied”, “Gemengd”, “Verkeer en parkeren” en “Groen” toebedacht.

De beoogde ontwikkelingsrichting van het gebied is in strijd met de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. De afwijking is gelegen in het feit dat het plangebied van het is bestemd als agrarisch gebied. Binnen deze bestemming zijn geen andere functies anders dan agrarische activiteiten toegelaten. Het ontwikkelen van sportvoorzieningen, woningbouw en gemengde functies is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Er is dus sprake van een beoogde wijziging van gebruik van het gebied, waarbij andere functies en ontwikkelingen en ander grondgebruik dan het huidige agrarische grondgebruik gewenst zijn. Gezien de uitwerking van deze beoogde bestemmingen in een bestemmingsplan om afstemming vraagt en dit nodig is om een duurzaam en ruimtelijke stedenbouwkundig verantwoord grondgebruik met voldoende ruimte voor groene inpassing, waterberging en (langzaam verkeer)ontsluitingen te bewerkstelligen wil de gemeente hier regie op voeren.

### 3.5.3 Conclusie

De planvergelijking laat zien dat realisatie van de in deze structuurvisie beschreven en beoogde gebiedsindeling met gemengde functies, niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Bestendiging van het voorkeursrecht is gezien de regievoering van de gemeente derhalve wenselijk en mogelijk op basis van deze structuurvisie.



*Figuur 10: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geldrop-Mierlo (structuurvisiegebied rood omlijnd; bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

# 4 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante milieutechnische / omgevingsaspecten aangehaald en op hoofdlijnen beschreven.

## 4.1 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

*Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[3]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

*Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Het agrarisch gebied zal met de beoogde gebiedsinvulling plaats gaan maken voor een gemengd gebied. Er worden immers verschillende functies mogelijk gemaakt (o.a. sport, wonen, gemengde doeleinden). Tevens zijn er momenteel al verscheidene functies aanwezig rondom omgeving van het plangebied (o.a. sport, wonen, bedrijventerrein), waardoor in de huidige situatie het gebied ook wordt aangemerkt als gemengd gebied.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden per bedrijfscategorie en omgevingstype opgenomen. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. Voor een representatief veldsportcomplex (met verlichting) geldt volgens de VNG-publicatie de milieucategorie 3.1. De hoogste richtafstand is voor geluid en bedraagt 50 meter tot rustige woonwijk/buitengebied en 30 meter tot gemengd gebied. In de structuurvisiekaart is een aandachtsgebied aangeduid ten behoeve van de beheersbaarheid van (geluid)hinder en de ruimtelijke inbedding van de sportvoorzieningen.

Binnen de beoogde gemengde bestemming wordt gedacht aan de inpassing van zeer lichte bedrijvigheid. In beginsel wordt gedacht aan bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2. Volgens de VNG-publicatie geldt voor de milieucategorie 2 een grootste richtafstand van 30 meter tot rustige woonwijk/buitengebied en 10 meter tot gemengd gebied. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de indicatieve richtafstanden en een aanvaardbare situering van gevoelige functies en milieubelastende functies.

## 4.2 Geluidhinder

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Een uitzondering wordt gevormd door 30 km/u wegen, deze hebben geen geluidszones.

[3] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

**Wegverkeer**
Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.
Met de beoogde ontwikkeling van het plangebied worden er nieuwe geluidgevoelige functies (o.a. woningen) mogelijk gemaakt, derhalve zal in het kader van de Wet Geluidhinder een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai worden uitgevoerd.

**Industrielawaai**
In het kader van deze structuurvisie is indicatief gekeken naar de inpasbaarheid van een representatieve sportfunctie en de inpasbaarheid van eventuele geluidswerende maatregelen. Hierbij is uitgegaan van een veldsportcomplex (met verlichting), waarvoor op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een maximale richtafstand van 50 meter in rustig woongebied en een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied geldt.

Gelet op de verscheidenheid aan functies in en rondom het structuurvisiegebied is reeds sprake van gemengd gebied. Bovendien bevat de structuurvisie in het oostelijke deel van het structuurvisiegebied ruimtereserveringen voor gemengde functies. Dat betekent dat in beginsel een richtafstand 30 meter vanaf de (nieuwe) sportfuncties tot milieugevoelige functies dient te worden aangehouden.

Uit de eerste verkenning van de inpasbaarheid blijkt dat er reden is om aan te nemen dat nieuwe sportfuncties, al dan niet in combinatie met geluidswerende maatregelen, inpasbaar zijn. Ondanks dat mogelijk niet in alle gevallen aan de aan te houden richtafstand kan worden voldaan, kan middels geluidswerende maatregelen toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande en nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gegarandeerd.

In de verdere uitwerking van het plan en het bestemmingsplan zal de akoestische gevelbelasting op zowel bestaande als de beoogde nieuwe woningen nader onderzocht worden. Hierbij worden dan tevens eventuele noodzakelijke geluidsreducerende maatregelen geborgd. Ook kan hierbij gekeken worden naar de afschermende werking van schermmaatregelen in de beoogde groengordel en eventueel bebouwing aan de Oudvensestraat. Hiermee wordt onderbouwd op welke manier kan worden voldaan aan wettelijke eisen omtrent geluidshinder. Ook zal hiermee de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat worden onderbouwd.

In de structuurvisiekaart is ter indicatie een 'aandachtsgebied' aangeduid ten behoeve van de beheersbaarheid van (geluids)hinder en de ruimtelijke inbedding van de sportvoorzieningen.

## 4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie $NO_2$ en $PM_{10}$ ($1,2 \mu g/m^3$).

Om te bepalen wat de invloed van het initiatief is op de luchtkwaliteit zal in het kader van het bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van de NIBM-tool. Het aantal extra voertuigbewegingen ten gevolge van de voorgestane ontwikkelingen zullen worden berekend. Vervolgens wordt de verkeersgeneratie ingevoerd in de NIBM-tool, de tool zal dan aangeven of het initiatief wel/niet in betekende mate bijdraagt aan het initiatief.

Onderhavig plangebied zal op zijn vroegst ontwikkeld worden in 2022. Voor een ontwikkeling in 2022 en een toename van circa 1.780 extra voertuigbewegingen is, volgens de huidige NIBM-tool, de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate en is geen nader onderzoek nodig. Naar verwachting zal de verkeersgeneratie van het planvoornemen een stuk lager uitvallen dan circa 1.780 extra voertuigbewegingen op een weekdag. Het is derhalve ook niet voorstelbaar dat het aspect luchtkwaliteit voor belemmeringen zal zorgen bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

## 4.4 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De gronden zijn momenteel bestemd als ‘Agrarisch’. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een bodemonderzoek conform de NEN 5740 moeten aantonen of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functies.

## 4.5 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

*Waterbeheerplan ‘Waardevol Water’*
In het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant (2016 – 2021) is het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het ‘PMWP’ staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Om dit te realiseren, zijn er in Nederland diverse waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

*Waterschap*
Het plangebied valt onder het beheer van de waterschappen Aa en Maas en De Dommel. De missie van waterschap Aa en Maas is het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Vanuit deze missie heeft Aa en Maas in haar Waterbeheerplan 2016-2021 het beleid voor de komende jaren vastgelegd en zet daarmee in op realisatie van geformuleerde waterdoelen. Voor het watersysteem liggen de doelen op het gebied van een veilig en bewoonbaar beheersgebied, voldoende water, alsook gezond en natuurlijk water. De insteek is om te komen tot een optimale balans tussen beleid, herinrichting, (peil)beheer en onderhoud.

De doelen van Waterschap De Dommel voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan “Waardevol Water” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn. Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 500 $m^2$, groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 $m^2$ geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot de realisatie van compensatie.

Alle nieuwbouw (in- en uitbreidingen) dient gescheiden aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering. Binnen de bebouwde kom betreft dit vrijvervalriolering en buiten de bebouwde kom drukriolering. Bij nieuwbouw, ongeacht de toename van het verhard oppervlak, volgt de gemeente Geldrop-Mierlo het principe van waterschap De Dommel van ‘Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen’. Dit houdt in dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. 60 mm berging is hierbij de richtlijn.

*Gemeente Geldrop-Mierlo*
Het vigerende Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP 2018-2022) van de gemeente Geldrop-Mierlo bevat de beleidsdoelen, geplande projecten, onderzoeken en nieuwe ontwikkelingen voor de komende jaren. Verder maakt de rioolheffingsberekening deel uit van het vGRP. Veel geld gaat naar het onderhoud en herstellen waarbij tevens geïnvesteerd wordt in rioolvervangingen en de aanpak van regenwateroverlast.

Bij de beoogde ontwikkeling van het plangebied zal aangetoond moeten worden dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Voor de waterhuishouding is het uitgangspunt “vasthouden - bergen - afvoeren” leidend. Dit betekent dat eerst wordt gekeken of het hemelwater dat in het plangebied valt, zoveel mogelijk in het gebied kan blijven door middel van infiltratie. Daarna wordt gekeken of het mogelijk is om het water te bergen (in combinatie met zoveel mogelijk infiltratie) en eventueel vertraagd af te voeren. Op het zuidelijke perceel van het plangebied is specifiek een zoekgebied aangegeven voor een hemelwaterberging. Nader zal worden bekeken of op deze locatie kansen liggen om een hemelwaterberging op te nemen in de uiteindelijke plannen, omdat middels een dergelijke voorziening mogelijk optredende wateroverlast in en rondom het plangebied kan worden voorkomen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een waterhuishoudkundige analyse van de huidige situatie worden gedaan. Daarnaast zal worden onderzocht hoe het plangebied waterhuishoudkundig ingepast kan worden, als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Ook wordt een advies uitgewerkt voor de (hemel)waterstructuur en de benodigde waterberging. De benodigde waterberging zal in het stedenbouwkundig plan ingepast worden.

## 4.6 Archeologie en cultuurhistorie

**Archeologie**
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in naar verwachting in 2021 inwerking treedt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2021 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft een archeologische verwachtingswaardenkaart waarin zij het beleid van de gemeente m.b.t. archeologie verbeelden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied voor het grootste deel een hoge archeologische verwachting.

Omdat de beoogde nieuwe functies en bijbehorende infrastructuur zullen leiden tot graafwerkzaamheden zal in het kader van de bestemmingsprocedure het plangebied archeologisch onderzocht worden om de aanwezige archeologische waarden in beeld te brengen.

**Cultuurhistorie**
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De ontwikkeling van de nieuwe functies in het plangebied zullen zorgvuldig ingebed worden binnen de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuren. De karakteristieken van de bebouwingslinten van de Burgemeester Termeerstraat en de Oudvensestraat zullen behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden door de toevoeging van perceelsgewijze ontwikkeling met eenzelfde stedenbouwkundige korrel en positionering als de huidige bebouwing. De variatie die dergelijke linten van oudsher kenmerken zal doorgezet worden middels de toevoeging van gevarieerde functies en vormgeving, zonder dat de ruimtelijke samenhang verloren gaat.

De kenmerkende laanbeplanting langs bovengenoemde straten zullen behouden blijven en waar mogelijk aangevuld worden. Andere aanwezige landschapselementen, voor zover aanwezig in het gebied, worden onderdeel van de nieuwe groenstructuur. Voorbeelden hiervan zijn de bestaande

groensingels langs de perceelsgrenzen en het huidige sportpark. De landschapselementen worden aangevuld en versterkt tot een volwaardige groenstructuur, welke vervolgens aansluit op de bestaande structuur langs het kanaal, en de omliggende (woon)gebieden van Luchen en Mierlo.

Naast de benodigde wegverhardingen voor autoverkeer zal de doorwaadbaarheid van het gebied worden vergroot door de toevoeging van langzaam verkeersverbindingen. Voor fietsers en voetgangers worden afstanden zodoende korter en verbindingen met omliggende gebieden (Luchen, Mierlo-centrum, Helmond Brandevoort) directer. Daarnaast kunnen nieuwe autoverbindingen bijdragen aan de ontlasting van de bestaande wegen (o.a. Oudvensestraat), waardoor ook deze fiets- en voetgangersvriendelijk(-er) worden.

## 4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Op basis van een inventarisatie van de risicokaart is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen gelegen zijn.

Voor het plangebied is de Rijksweg A67 het meest relevant. Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4.000 meter, de werkelijke afstand tot de planlocatie bedraagt ca. 2.700 meter. De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de Rijksweg, maar buiten de 200 meterzone. Deze weg is EV-relevant. Volgens artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden.

De nieuwe ontwikkeling is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6 per jaar van Rijksweg A67. Ook is de ontwikkeling niet binnen het plasbrandaandachtsgebied van de Rijksweg gelegen. Het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft medio 2017 een standaard advisering opgesteld voor specifieke situaties. Omdat het plangebied is gelegen op grote afstand van de Rijksweg A67 kan in het kader van de bestemmingsplanprocedure het standaard advies worden toegepast.

Verder reiken de invloedsgebieden van overige risicobronnen in de omgeving niet tot het plangebied.

## 4.8 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor

Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

**Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

**Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

**Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd voor het plangebied, zodat gelet op de potentiele ecologische waarden het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid zal worden uitgevoerd.

## 4.9 M.E.R.-plicht

Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie is geen vrijblijvende visie en moet een zekere realiteitswaarde hebben. Er moet aangegeven worden hoe de voorgenomen ontwikkelingen kunnen worden verwezenlijkt. Structuurvisies zijn vaak m.e.r.-plichtig. De geografische begrenzing (schaalgrootte), de complexiteit en het doel (consolideren of ontwikkelen) van structuurvisies kunnen erg uiteenlopen. Dit heeft zijn invloed op de m.e.r.-plicht en inhoud en vorm van het milieueffectrapport.

**Wanneer een m.e.r. bij structuurvisies?**
Bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage sommen de activiteiten op waarvoor de m.e.r.-plicht kan gelden. Een milieueffectrapport is wettelijk verplicht bij een structuurvisie als:

- de visie kaders stelt voor één of meer van de activiteiten uit de bijlagen C en D. Daarnaast moet de omvang van die activiteiten de drempelwaarden die in de bijlagen zijn genoemd, overschrijden.
- de activiteiten in het plan mogelijk significante gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden in (de omgeving van) het plangebied, zodat een 'passende beoordeling' nodig is. Deze mag aansluiten bij het abstractieniveau van het plan.

Deze structuurvisie stelt kaders voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals genoemd in bijlage D (D11.2). Een milieueffectrapport is wettelijk verplicht bij een structuurvisie als deze uitspraken doet over een stedelijke ontwikkeling met een omvang van meer dan 100 ha, of de ontwikkeling van meer dan 2.000 woningen. Deze in de bijlagen genoemde drempelwaarden worden met onderhavige structuurvisie niet overschreden. Daarnaast zullen de activiteiten geen significante gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied en is er geen 'passende beoordeling' nodig. In het kader van deze structuurvisie is derhalve geen sprake van een m.e.r.-plicht.

# 5 Uitvoeringsparagraaf

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat structuurvisies dienen in te gaan op de wijze waarop de gemeente(raad) zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling “te doen verwezenlijken”, ook wel de uitvoeringsparagraaf genoemd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens op een aantal aspecten van de uitvoering ingegaan, te weten:

- Economische uitvoerbaarheid
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het gebied van deze structuurvisie is op meerdere manieren mogelijk. Op de eerste plaats dienen de kostendragers als woningbouw en gemengde functies zorg te dragen voor de kostenvragers als infrastructuur, ondergrondse voorzieningen, parkeergelegenheid, sportvoorzieningen, groen- en watervoorzieningen etc. Daarnaast kan de reserve ruimtelijke ontwikkeling worden ingezet voor de kostendekking van de bestedingsdoelen van deze reserve. Bij een eventueel resterend dekkingstekort zal vervolgens gekeken worden naar dekkingsmogelijkheden via de reserve grondexploitatie of via het activiteitenplan van de meerjarenprogrammabegroting. Bij de verdere uitwerking van deze structuurvisie naar één of meerdere bestemmingsplannen zal ook de besluitvorming over de wijze van financiële dekking verder ingevuld moeten zijn.

### 5.1.1 Wet voorkeursrecht

Met het gemeentelijk voorkeursrecht heeft de gemeente een preferente positie ingenomen voor het geval een eigenaar zijn aangewezen gronden of beperkte rechten wenst te verkopen. In het geval van verkoop dient de eigenaar de betreffende gronden en/of beperkte rechten eerst aan de gemeente aan te bieden. Na aanbieding van een onroerende zaak aan de gemeente, is de gemeente niet verplicht de gronden aan te kopen. Op het moment van aanbieding kan het college een afweging maken wél of niet in onderhandeling te treden met de eigenaar.

De kosten van de rechterlijke procedure, het deskundigenadvies alsmede redelijkerwijs door de vervreemder voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand gemaakte kosten ten behoeve van het voorkeursrecht komen ten laste van de gemeente.

## 5.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

### 5.2.1 Consultatiefase

In het kader van onderhavige structuurvisie heeft de gemeente Geldrop-Mierlo bewoners en belangstellenden in een zogeheten consultatiefase geïnformeerd en geraadpleegd. Daarnaast zijn de bestaande verenigingen die gebruik maken van de faciliteiten en accommodaties van sportpark ’t Oudven benaderd om een reactie te geven op de conceptvisie en inzicht te geven in het actuele ledenbestand en bezetting van de (sport)accommodaties.

De consultatieronde heeft plaatsgevonden in december 2020. In verband met het coronavirus was het niet mogelijk om een fysieke bijeenkomst te organiseren.

Er is een aantal alternatieve mogelijkheden bedacht om bewoners en belangstellenden zo goed mogelijk te informeren en hun de ruimte te geven om te reageren op de plannen. Hierbij is gelegenheid geboden tot het maken van opmerkingen via individuele gesprekken. Individuele gesprekken konden zowel fysiek op het gemeentehuis alsook telefonisch of via een videoverbinding worden gevoerd, afhankelijk van de voorkeur van de aanvrager(s) van het gesprek. Er is door verschillende personen en verenigingen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Voor het verslag van de inspraakreacties uit de consultatiefase en de beantwoording van deze reacties wordt verwezen naar de bijlagen.

### 5.2.2 Procedure

De ontwerpstructuurvisie ‘Sportpark Oudven en omgeving’ van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft van 23 april 2021 tot en met donderdag 3 juni 2021, zijnde een periode van 6 weken, ter inzage gelegen in de publiekshal van het gemeentehuis van de gemeente Geldrop-Mierlo aan de Meent 2 in Geldrop. Tevens is het plan, inclusief bijbehorende stukken, digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de terinzageleggingsperiode heeft eenieder de kans gehad om zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Op de ontwerpstructuurvisie zijn diverse zienswijzen naar voren gebracht. In het als bijlage toegevoegde document, ‘Nota van Zienswijzen – Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving’, is een overzicht geboden van de ingediende zienswijzen en wat deze zienswijzen inhoudelijk gezien behelzen. De zienswijzen zijn tevens voorzien van antwoorden en er is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van de structuurvisie.
Op 6 september 2021 is de vaststelling van de structuurvisie ‘Sportpark Oudven en omgeving’ besproken in de Commissie Ruimte. Naar aanleiding van deze commissievergadering is gevraagd om de structuurvisie ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen globaler op te stellen met betrekking tot de invulling van de beoogde nieuwe sportfunctie(s) op Sportpark ’t Oudven. Aan dit verzoek is gehoor gegeven. De structuurvisie is vervolgens ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

# Bijlage 1

Begrenzing

Ecologische verbindingszone

354
782
359
1.660
540
15
11-13
9A
1.661
24
790
9
1.755
20
51-58
791
793
1.561
679
872
873
971
846
847
845
655
661
901
71
69
902
12
604
1.687
73
602
10A
10B
603
1.688
10
840
839
838
8
841
77
843
842
6
390
4A
822
821
4
1.750
3
1.751
955
972
1
973
974
975
808
812
809
807
1.004
713
597
1.0
1.739
489
490
491
5
3
970
15
11
5.874
3.749
17
4.982
4.983
5.873
3.696

## Verklaring

- Afronding en landschappelijke inpassing Woongebied Luchen 3b
- Sport*
- Sport/woongebied*
- Sport/gemengd -1*
- Gemengd -2 (woongebied/bedrijf (t/m cat.2)dienstverlening/maatschappelijk)*
- Parkeren/sport*
- Woongebied/parkeren/sport*
- Woongebied/parkeren*
- Plangebied WVG
- Zoekgebied aansluiting autoverkeer
- Zoekgebied verbinding langzaam verkeer

** met groen, water en infra t.b.v. bestemming*

BRO
Ruimte om *in* te leven

# Visiekaart Sportpark Oudven e.o. definitief

Gemeente Geldrop-Mierlo

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 12-4-2021
Getekend: GvdS
Tekeningnr.: 01
Schaal: 1 : 1000
Formaat: A2
Projectnr.: P03465

N

# Bijlage 2

Visiekaart

Ecologische verbindingszone

Clubgebouw Lopersgroep en Korfbalvereniging

Gildeterrein

Gildegebouw

behoud boom

Aansluiting op rondweg (indicatief)

Rondweg Luchen (indicatief)

Luchen 3b (in voorbereiding)

Optie voor perceelsgewijze ontwikkeling Oudvensestraat

Oudvensestraat

Geldropse-weg

Zoekgebied hemelwaterberging

Burg. Termeerstraat

Optie voor perceelsgewijze ontwikkeling Geldropseweg
Optie voor ruimtelijk accent op hoekperceel

## Verklaring

- Zoekgebied sportfunctie
- Zoekgebied parkeerfunctie
- Zoekgebied gemengde functie
- Zoekgebied woonfunctie (Luchen 3B)
- Zoekgebied clubhuis
- Bestaande bebouwing
- Toekomstige ontsluiting autoverkeer
- Toekomstige verbinding langzaam verkeer
- Aandacht voor beheersbaarheid (geluid)hinder en ruimtelijke inbedding sportvoorzieningen
- Perceelsgewijze ontwikkeling Oudvensestraat / Geldropseweg
- Zoekgebied hemelwaterberging

# Visiekaart Sportpark Oudven e.o. definitief

Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO Ruimte om *in* te leven

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 12-4-2021
Getekend: GvdS
Tekeningnr.: 01

Schaal: 1 : 1000
Formaat: A2
Projectnr.: P03465

N

# Bijlage 3

Verslag consultatieronde conceptstructuurvisie

**Bijlage: Verslag consultatieronde**

In het kader van de voorbereiding van de Structuurvisie over de invulling van het gebied Oudvensestraat en omgeving (Mierlo) heeft de gemeente bewoners en belangstellenden in een zogeheten consultatiefase geïnformeerd en geraadpleegd. Deze consultatieronde heeft plaatsgevonden in december 2020. Vanwege corona was het niet mogelijk om een fysieke bijeenkomst te organiseren. Er is een aantal alternatieve mogelijkheden bedacht om bewoners en belangstellenden zo goed mogelijk te informeren en hen de ruimte te geven om te reageren op de plannen. Er is gelegenheid geboden tot het maken opmerkingen van individuele afspraken op het gemeentehuis, telefonisch of door middel van een videogesprek. Er is door verschillende personen en verenigingen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Hieronder is themagewijs ingegaan op de ingebrachte opmerkingen, vragen en suggesties en is een reactie gegeven hoe met deze punten is omgegaan in de structuurvisie of omgegaan gaat worden in vervolgtrajecten.

**Sportverenigingen/gilde**

- Het gebouw van het Gilde ontbreekt op tekening net als een aanduiding van het gebouw van de lopersgroep en de korfbalvereniging.
- Bereikbaarheid van het Gilde terrein is nodig en tevens enkele parkeerplaatsen (ca 4 a 5) ter hoogte van de Oudvensestraat in verband met minder valide leden.
- Kunnen de clubgebouwen gecombineerd worden?
- Waarom wordt de tennisvereniging naar deze locatie gehaald? Waarom worden de sportfuncties niet gecombineerd in Mierlo Oost?
- Waarom komt de tennisvereniging aan deze zijde van de Oudvensestraat en niet aan de zijde van de Burgemeester Termeerstraat?
- Door de lopersgroep, het gilde en de korfbalvereniging is de zorg uitgesproken dat er een lappendeken aan sportvoorzieningen ontstaat en dat door faciliteren van de hockeyclub door aan de noordzijde van de velden een clubgebouw te ontwikkelen, de bestaande sportfuncties in het gedrang komen.

Antwoord:

- Gildegebouw alsmede het gebouw van de lopersgroep en de korfbalvereniging zullen op tekening geplaatst worden.
- In de structuurvisie is opgenomen dat het voornemen is om de sportvoorzieningen voor autoverkeer te ontsluiten via een nieuw aan te leggen wegdeel dat onderdeel uitmaakt van de rondweg van Luchen. Mogelijk wordt dit nieuwe wegdeel aangesloten op de Burgemeester Termeerstraat. Het wegdeel zal dan ten westen van de nieuwe sportvelden komen te liggen. Tegelijkertijd bestaat het voornemen om de Oudvensestraat autoluw te maken. Het ligt daarom voor de hand om alleen aan de westzijde van de sportvelden parkeervoorzieningen aan te leggen – en niet ook aan de zijde van de Oudvensestraat. Daardoor kunnen de parkeerplaatsen bovendien op een centrale locatie worden gerealiseerd, namelijk tussen de hockeyvelden aan de ene kant en de tennisvelden aan de andere kant. Bij de inrichting van het parkeerterrein wordt nader bezien hoe het parkeren voor het gilde vormgegeven kan gaan worden. Hierbij wordt gestreefd naar parkeervoorzieningen op een acceptabele loopafstand van het gildegebouw.
- Op dit moment worden gesprekken gevoerd met de verschillende sportverenigingen. Gezocht wordt naar een compacte en efficiënte opzet van het plan. Ook wordt er gesproken over hoe het clubgebouw moet functioneren voor de vereniging. Op dit moment hebben de tennis- en hockeyverenigingen aangegeven afzonderlijke 2 clubgebouwen te willen realiseren.
- Een concentratie van alle sportverenigingen aan de oostzijde van Mierlo was zowel voor de hockeyclub als de tennisclub geen optie. De tennisclub heeft aangegeven graag naar deze locatie te willen verplaatsen. Ze verwachten op deze locatie meer potentie voor de toekomst door de centralere ligging bij de uitbreidingswijk van Mierlo. De uitbreidingswijk zelf krijgt zo ook meer potentie, omdat er diverse (sport)voorzieningen in de buurt gecreëerd worden. Bovendien zou de keuze voor Mierlo-Oost met zich meebrengen dat niet alleen de tennisclub maar ook de hockeyclub, de korfbalvereniging, het gilde en de lopersgroep naar een andere locatie zouden moeten verhuizen. Dat zou gepaard gaan met aanzienlijk hogere kosten.

- Het plangebied grenst aan de westzijde aan bestemmingsplan Groot Luchen. Hier zal Luchen deelgebied 3b gerealiseerd worden met de ontsluitingsweg. Wenselijk is om de sportfuncties zoveel mogelijk te bundelen waarbij het parkeren een centrale plek zal krijgen.
- De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de ruimtereserveringen en mogelijke functies en bebouwingsmogelijkheden aan. De uitwerking hiervan vindt plaats in een bestemmingsplan. Wanneer concrete initiatieven zich aandienen zal altijd gekeken worden naar de effecten hiervan op bestaande functies en zal in overleg met betrokken partijen naar opties en oplossingen gekeken worden.

**Planning**

- Wat is de planning voor de structuurvisie en wat zijn de procedurele vervolgstappen voor het gebied?

Antwoord:
In september 2021 zal de structuurvisie vastgesteld worden. Vervolgens zal er een bestemminsplanprocedure gestart worden op basis van het definitieve programma.

- Opstellen ontwerpstructuurvisie:
  *heden – april 2021*
- Terinzagelegging ontwerpstructuurvisie, mogelijkheid indienen reacties:
  *ca. april - mei 2021*
- Aanpassen structuurvisie n.a.v. zienswijzen/reacties:
  *ca. mei – juni 2021*
- Aangepaste structuurvisie naar B&W t.b.v. instemmen met raadsvoorstel voor vaststellen structuurvisie:
  *ca. juni 2021*
- **Vaststelling structuurvisie door de Gemeenteraad:**
  **24-9-2021**

**Oudvensestraat/parkeren/verkeersdrukte/verkeersontsluiting**

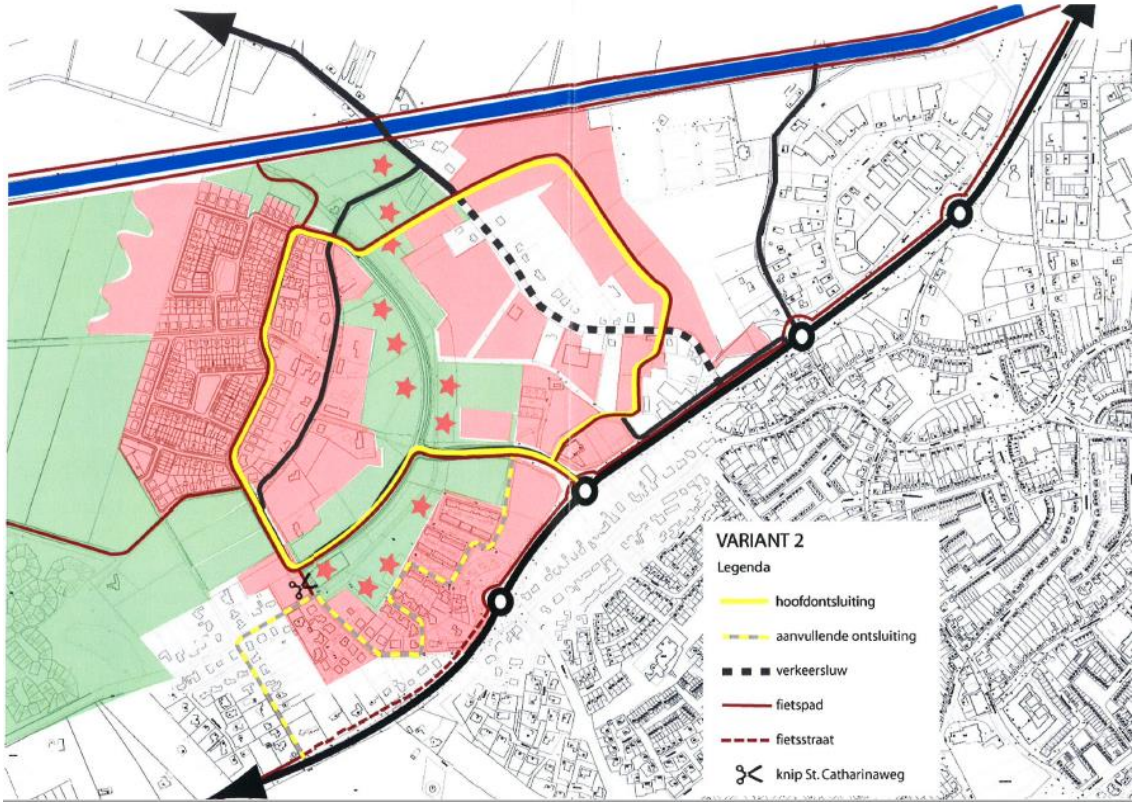
1. Het parkeerterrein aan de Oudvensestraat is klein en is snel vol als de verenigingen aanwezig zijn;
2. Wens om de Ouvensestraat verkeersluwer te maken, hierdoor wordt de rust en verkeersveiligheid verbeterd.
3. Hoe ziet de Oudvensestraat er na realisatie van het tennispark eruit?
4. Het huidige parkeerterrein is veel te klein. Er is veel hinder van geparkeerde auto's in de straat.
5. Zijn de woningen aan de Oudvensestraat nog steeds bereikbaar na realisatie van het tennispark?
6. In hoeverre wordt de route vanuit de Broekstraat en de Burgemeester Termeerstraat meegenomen in de structuurvisie?
7. Hoe ziet de totale ontsluitingsstructuur er in de toekomst uit?
8. Wat is de verwachting van het aantal verkeersbewegingen door de nieuwe invulling?
9. Gevreesd wordt dat er door de komst van de nieuwe functies niet meer rustig gewoond zal worden in de straat.
10. Naast ruimte voor autoparkeren, is er aandacht gevraagd om ruimte te reserveren voor het fietsparkeren.
11. Is het mogelijk om een toegang te maken tot het sportterrein aan de noordkant, in het hek langs het kanaal, naar het gildehuis en/of de nieuw te bouwen locatie van de HC Mierlo? Dit door een half of geheel verhard pad aan te leggen tot aan het gebouw van de HC Mierlo vanaf de brug over het kanaal aan de Oudvensestraat?

Antwoord:

1. De nieuwe ontsluitingsstructuur zal vanaf de westzijde gerealiseerd worden. Er zal daarbij ook voldoende parkeergelegenheid aan de westzijde van de sportvelden gecreëerd worden. Voor het gilde zal er een klein parkeernadeel bestaan.
2. De Oudvensestraat wordt een autoluwe straat en zal met name een functie krijgen in lokale ontsluiting (bestemmingsverkeer) en als een route voor langzaam verkeer (fietsen en wandelen). Daarbij is het te kleine parkeerterrein aan de Oudvensestraat en de parkeeroverlast in de straat zelf aanleiding geweest om de nieuwe ontsluiting van het sportpark aan de westzijde te realiseren. Ook is de profielbreedte van de Oudvensestraat te

smal om goed en veilig als ontsluiting van het sportpark te kunnen functioneren. Het sportpark blijft voor langzaam verkeer (fietsers/voetgangers) nog wel toegankelijk via de Oudvensestraat. Er zal gezorgd worden voor voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het nieuwe sportpark. In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal het aspect parkeren uiteindelijk verder worden onderbouwd. Een belangrijk onderdeel van deze onderbouwing is het aantonen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Deze behoefte aan parkeerplaatsen is reeds globaal berekend bij het doorrekenen van het programma van de structuurvisie. Er is voldoende ruimte gereserveerd waar de toekomstige parkeerplaats ingepast kan worden.

3. Na realisatie van het sportpark zal de Oudvensestraat een rustige verkeersluwe straat zijn die nog wel veel gebruikt zal worden door fietsers/voetgangers tussen Mierlo, Brandevoort en het sportpark.
4. Door de ontsluiting van het sportpark en het parkeerterrein naar de westzijde van het sportpark te verplaatsen zal de Oudvensestraat ontlast en verkeersluwer worden. Er is nog geen specifiek ontwerp beschikbaar voor hoe de Oudvensestraat er na realisatie van het tennispark uitziet. In een structuurvisie wordt namelijk normaal gesproken een globaal beeld geschetst van de beoogde ontwikkeling van een gebied. Een concreet ontwerp voor deze weg zal in een later stadium worden gemaakt.
5. De (bedrijfs)woningen en bedrijven aan de Oudvensestraat zullen nog steeds bereikbaar zijn. Bestemmingsverkeer kan namelijk nog steeds gebruik maken van deze weg.
6. In de structuurvisie is globaal aangegeven waar het zoekgebied voor de bedoelde weg zich bevindt. In het kader van de bestemmingsplanprocedure die zal worden doorlopen na vaststelling van de structuurvisie zal dit voornemen verder worden geconcretiseerd, waarbij wordt aangegeven wat de situering van de weg zal worden. Hoe de totale ontsluitingsinfrastructuur er in de toekomst precies zal komen uit te zien is niet opgenomen in de structuurvisie. Daarvoor is een bestemmingsplan namelijk een geschikter instrument. Ook is nog niet geheel duidelijk hoe de afronding van de nieuwbouwwijk Luchen precies gaat worden vormgegeven.
7. Het verwachtte aantal verkeersbewegingen dat vanwege de eventuele nieuwe functies aan de Oudvensestraat zal beperkt zijn. Daarbij zal het verkeer dat nu van/naar het sportpark rijdt, geen gebruik meer maken van de Oudvensestraat. Het autoverkeer gaat in de toekomst rijden via de nieuw aan te leggen ringstructuur door de woonwijk Luchen. Per saldo is het de verwachting dat de intensiteit van het autoverkeer over de Oudvensestraat zal afnemen. Op langere termijn is het de ambitie dat de Oudvensestraat als fietsstraat zal worden ingericht waar de auto ‘te gast’ is. Het is de bedoeling dat het aanpassen van het profiel zal worden opgepakt gelijktijdig met onderhoud aan de straat zelf.
8. De ontsluitingsstructuur van woonwijk Luchen kenmerkt zich door een ringstructuur. Vanaf de rotonde Geldropseweg-Kwikstaart loopt deze parallel aan de Wetering richting deelgebied 2 en vervolgens via dit plandeel aan de noordzijde de Burg. Termeerstraat kruist. In het nog te ontwikkelen deelgebied 3B zal deze in zuidelijke richting afzakken om vervolgens weer de Burg. Termeerstraat te kruisen en via de wegen Hooiwagen en Bijenkorf weer op de Kwikstaart aan te sluiten. Op onderstaande afbeelding is deze structuur globaal weergegeven.




9. In de praktijk van planvormingsprocessen dient standaard gekeken te worden naar het omgevingsaspect ‘bedrijven en milieuzonering’. De reden waarom milieuzonering wordt toegepast is om een voldoende grote ruimtelijke scheiding aan te houden tussen functies die zich niet verdragen. Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. Hierin zijn richtafstanden opgenomen voor milieubelastende functies (bv. bedrijven en sportfuncties) en milieugevoelige bestemmingen (bv. wonen). Tijdens de bestemmingsplanprocedure zal worden bekeken in hoeverre aan deze richtafstanden voldaan en waar al dan niet met nadere maatregelen tot een aanvaardbare woon- en leefsituatie gekomen gaat worden. Dit geldt zowel voor de beoogde sportfunctie als voor eventuele andere gemengde functies zoals kleinschalige bedrijvigheid,  kantoortjes, dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen. Eventueel noodzakelijke geluidsreducerende maatregelen zullen, indien aan de orde, via het op te stellen bestemmingsplan worden geborgd. Daarbij ziet de gemeente het Oudven primair als een bedrijventerrein met mogelijkheden om bij het bedrijf te wonen in een bedrijfswoning. Er is dan ook geen sprake van een rustig woongebied, maar van een gebiedstype waar sprake is van gemengde functies waarvoor geldt dat hier bij de planologische keuze om andere functies – die enige mate van milieu-effecten met zich meebrengen – toe te staan, meer afwegingsruimte bestaat. Bij de keuze om aan de Oudvensestraat incidenteel gemengde functies toe te voegen als overgang tussen het bedrijventerrein en het sportpark heeft dit aspect een rol gespeeld. Op enkele locaties is er een uitzondering gemaakt door burgerwoningen te bestemmen. De gemeente heeft in overweging of deze uitzonderingen voor de lange termijn wenselijk blijft. Mogelijk zal dit voor de toekomst weer worden herbestemd naar bedrijfswoningen met overgangsrecht voor degene die er nu woonachtig zijn. Overleg met de bewoners zal hierover worden aangegaan.  In het kader van de structuurvisie is globaal gekeken naar de geluidsuitstraling van het beoogde tennispark. Dit is gedaan door verschillende mogelijke varianten van het tennispark akoestisch te beschouwen. Er zijn daarbij veel variabelen waarbij er per variant andere inpassingsmaatregelen zijn voorgesteld. Afhankelijk van de keuze voor een bepaalde inrichtingsvariant, zijn ook bepaalde geluidreducerende maatregelen nodig ter borging van een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande (bedrijfs)woningen.
10. Naast ruimte voor autoparkeren, is er ruimte gereserveerd voor het realiseren van voldoende fietsparkeerplaatsen. Waar deze komen te liggen, is nog een uitwerkings- en ontwerpvraagstuk.

11. Deze optie zal bij de uitwerking van de plannen nader worden bezien, waarbij het nadrukkelijk de voorkeur heeft het autoverkeer via de westzijde naar het sportterrein te laten rijden.

**Woningopgave**

1. Hoe ziet de woningopgave eruit voor het plangebied en de directe omgeving?
2. Hoeveel woningen gaan er gebouwd worden?

Antwoord:

1. De woningopgave sluit aan bij de huidige wijk Luchen: sociale woningbouw, middeldure huurwoningen, ruimte voor cpo (collectief particulier opdrachtgeverschap) initiatieven, starterswoningen en een deel vrijstaande woningen. Ook nieuwe woonvormen zoals woonzorgcombinaties worden meegenomen. Het gaat daarbij om een relatief beperkt woonprogramma.
2. Het aantal woningen in het structuurvisiegebied is op dit moment nog niet bekend en is afhankelijk van de uiteindelijke ruimtelijk-stedenbouwkundige invulling van Luchen-Oost (deelgebied 3b).

**Functies plangebied**

1. Welke functies gaan er in het plangebied komen en ook tussen het tennispark en de Oudvensestraat?
2. Gevraagd wordt wat de betekenis is van de groengrijze streepjes op de kaart?
3. Wat is de visie van de gemeente voor de functies aan de Oudvensestraat specifiek het wonen en werken?
4. Welke uitstraling krijgt de Oudvensestraat passend bij de aangrenzende functies?
5. In hoeverre kan de Ecologische verbindingszone aan de noordzijde van het plangebied betrokken worden bij de plannen en dan met name daar waar het gaat om het creëren van schuifruimte voor bestaande sport-/verenigingsfuncties?

Antwoord:

1. De hoofdfunctie van het gebied is ‘sport’. Tevens kan er aan de Oudvensestraat en Geldropseweg mogelijk ruimte worden geboden voor gemengde functies zoals: kleinschalige bedrijvigheid, kantoortjes, maatschappelijke functies eventueel en indien milieuhygiënisch inpasbaar gecombineerd met (bedrijfs)woningen. De invulling van deze zone zal afhangen van de keuze voor een bepaalde inpassingsvariant van het tennispark en de hiervoor benodigde ruimte voor zowel de banen en bebouwing op het sportpark zelf als ondersteunende functies zoals geluidsreducerende, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.
2. In de structuurvisiekaart is een legenda opgenomen met daarop de verklaring van de verschillende zones met daarbij aangegeven de beoogde functies.
3. De gemeente ziet het Oudven primair als een bedrijventerrein met mogelijkheden om bij het bedrijf te wonen in een bedrijfswoning. Er is dan ook geen sprake van gemengd gebiedstype waar sprake is van verschillende functies waarvoor geldt dat hier bij de planologische keuze om andere functies ,die enige mate van milieu-effecten met zich meebrengen, meer afwegingsruimte bestaat. Bij de keuze om aan de Oudvensestraat incidenteel gemengde functies toe te voegen als overgang tussen het bedrijventerrein en het sportpark heeft dit aspect een rol gespeeld. Aan de Oudvensestraat is daarom mogelijk ruimte geboden om hier gemengde functies zoals: kleinschalige bedrijvigheid, kantoortjes, maatschappelijke functies eventueel en indien milieuhygiënisch inpasbaar gecombineerd met (bedrijfs)woningen in te passen. De invulling van deze zone zal echter vooral afhangen van de keuze voor een bepaalde inpassingsvariant van het tennispark en de hiervoor benodigde ruimte voor zowel de banen en bebouwing op het sportpark zelf als ondersteunende functies zoals geluidsreducerende, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.
4. De beoogde en mogelijke functies en aan de westzijde van de Oudvensestraat zijn bescheiden van aard en omvang en kenmerken zich door een kleine stedenbouwkundige korrel. Er zal sprake zijn van zekere een afscherming tussen de straat en het sportpark (tennisvelden). Hoe deze afscherming er uit komt te zien, is een nadere ontwerpopgave en hangt onder andere af van de positionering van de velden, maar ook van de beoogde uitstraling en stedenbouwkundige inpasbaarheid van de bebouwing aan de Oudvensestraat. Er wordt gedacht aan een variant waarbij sprake is van een groene afscherming (scherm of wal) op enige afstand van de straat die landschappelijk wordt ingepast of – wanneer de

afscherming dichter op de straat komt te staan – een wal of scherm of combinatie hiervan waarin kleinere bouwmassa's in de wal 'geschoven' kunnen worden. Ook is een variant denkbaar waarbij bouwmassa's (afgewisseld met een wal) zorgen voor de nodige afscherming en afwisseling. De laatste twee opties vergroten de levendigheid aan deze zijde van het lint en voorkomen dat er een zware wal dicht tegen de straat gaat komen. Er worden hierdoor voorzijdes aan de Oudvensestraat gecreëerd. In alle gevallen zal het programma beperkt zijn en passen bij het karakter van de straat (gemengd lint, met bedrijfswoningen en kleinschalige bedrijvigheid en diensten).

5. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een ecologische verbindingszone. Plannen in deze zone dienen te voorzien in de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van ten minste 50 meter. Het beleid in deze zones is gericht op het voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone (EVZ). In ieder geval dient het oprichten van bebouwing binnen deze zone beperkt te zijn en dit geldt ook voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten. Niet uitgesloten is dat er ruimte is om bepaalde voorzieningen, zeker wanneer deze extensief gebruikt worden en geen wezenlijke afbreuk doen aan het realiseren van de doelstellingen binnen de EVZ, in uiterst beperkte mate toe te staan. Bij nadere uitwerkingen van de ruimteverdeling van het sportpark, zal hier nader naar gekeken worden.

**Hinder**

1. Gevreesd wordt voor geluid en licht overlast van het tennispark.
2. Men ziet liever geen tennispark voor de woning door de bovengenoemde geluid en licht overlast.
3. Hoe ziet het gebruik over een dag en wekelijks van de tennisvelden uit?
4. Kan de Oudvensestraat meer aangelicht worden?

Antwoord:

1. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bekeken of er ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij zal onder andere worden gekeken naar de eventueel optredende geluids- en lichthinder. In de praktijk van planvormingsprocessen dient standaard gekeken te worden naar het omgevingsaspect 'bedrijven en milieuzonering'. De reden waarom milieuzonering wordt toegepast is om een voldoende grote ruimtelijke scheiding aan te houden tussen functies die zich niet verdragen. Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin zijn richtafstanden opgenomen voor milieubelastende functies (bv. bedrijven en sportfuncties) en milieugevoelige bestemmingen (bv. wonen). Tijdens de bestemmingsplanprocedure zal worden bekeken in hoeverre aan deze richtafstanden voldaan en waar al dan niet met nadere maatregelen tot een aanvaardbare woon- en leefsituatie gekomen gaat worden. Dit geldt zowel voor de beoogde sportfunctie als voor eventuele andere gemengde functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, kantoortjes, dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen. Eventueel noodzakelijke geluidsreducerende maatregelen zullen, indien aan de orde, via het op te stellen bestemmingsplan worden geborgd. In het kader van de structuurvisie is globaal gekeken naar de geluidsuitstraling van het beoogde tennispark. Dat is gedaan door verschillende mogelijke varianten van het tennispark akoestisch te beschouwen. Er zijn daarbij veel variabelen waarbij er per variant andere inpassingsmaatregelen zijn voorgesteld. Afhankelijk van de keuze voor een bepaalde inrichtingsvariant, zijn ook bepaalde geluidreducerende maatregelen nodig ter borging van een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande (bedrijfs)woningen.
2. Bij dit onderdeel van de inspraakreactie betreft het een persoonlijke voorkeur van de indiener. Persoonlijke voorkeuren betreffen geen ruimtelijk relevante argumenten. Aangezien ten aanzien van een bestemmingsplan sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening kunnen deze persoonlijke voorkeuren daarom niet worden meegenomen. De gemeente is voornemens om de Mierlose Tennisvereniging (MTV) te verplaatsen naar het sportcomplex 't Oudven in Mierlo-Noord. Het bestuur van MTV heeft dit in 2019 bij de gemeente kenbaar gemaakt. In gesprekken met de vereniging is naar voren gekomen dat vestiging aan de oostzijde van Mierlo geen optie was. Ook kijkend naar de toekomst ziet de vereniging meer potentie in de locatie 't Oudven vanwege de centralere ligging bij de uitbreidingswijk van

Mierlo. De gemeente ondersteunt deze visie en heeft mede daarom onderhavige structuurvisie opgesteld om verdere concentratie van sportverenigingen op ’t Oudven in te passen.

3. De tennisvereniging kent weken met een normale bezetting en weken met een groter dan normale bezetting. Ongeveer 36 weken per jaar is er sprake van een normale bezetting. Doordeweeks wordt in de ochtend geen tennis gespeeld op de banen. Zo’n 14 weken per jaar zal er sprake zijn van een hogere bezetting. Die wordt veroorzaakt door het spelen van competities en toernooien. Competities worden niet gespeeld op doordeweekse dagen. 4 weken per jaar is er vakantie. Er is nog geen zicht op de bezetting van de padelbanen, aangezien de tennisclub dergelijke banen nu nog niet heeft. In de bijlagen is een completer overzicht opgenomen van de verwachte bezetting.
4. In het kader van onderhoud van de bestaande openbare verlichting worden in de Oudvensestraat de huidige armaturen vervangen. Een mogelijke uitbreiding van de openbare verlichting wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.

# Ledenaantallen en bezetting

| **Tennisvereniging MTV (normale bezetting gedurende ca. 52 wk/jaar)**<br>Huidig ledenaantal: ca. 750 | |
|---|---|
| **Tijd** | **Baanbezetting (aantal bezette banen)** |
| 9.00 uur – 12.00 uur | 5 |
| 13.30 uur – 18.00 uur | 3 |
| 19.00 uur – 22.00 uur | 9 |

| **Tennisvereniging MTV (hogere bezetting i.v.m. competitie en toernooien gedurende ca. 14 wk/jaar)**<br>Huidig ledenaantal: ca. 750 | | |
|---|---|---|
| **Tijd** | **Baanbezetting (aantal bezette banen)** | **Aantal personen aanwezig op tennispark** |
| Vrijdagen vanaf 19.00 uur | Alle banen | Max. 80 |
| Zaterdagen vanaf 12.00 uur | Alle banen | Max. 60 |
| Zondagen vanaf 9.00 uur | Alle banen | Max. 100 |

| **Tennisvereniging MTV (bezetting clubhuis en terras)**<br>Huidig ledenaantal: ca. 750 | | |
|---|---|---|
| **Periode** | **Bezetting clubhuis (pers.; gem. – max.)** | **Bezetting terras (pers.; gem. – max.)** |
| Normale bezetting (ca. 52 wk/jaar) | 10 - 25 | 10 - 30 |
| Hogere bezetting (ca. 14 wk/jaar) | 20 - 100 | 15 - 50 |

**NB1 Op doordeweekse dagen wordt er, met uitzondering van donderdagen, geen competitie gespeeld**

**NB2 Wat de bezetting van de beoogde padelbanen zal zijn is nog onbekend, aangezien de tennisvereniging hiermee nog geen ervaring heeft**

**NB3 Bovenstaande gegevens over het ledenaantal en bezettingen zijn afkomstig uit juli 2021**

| **Lopersgroep Mierlo (hardlopen, wandelen en nordic walking)**<br>Huidig ledenaantal: ca. 85 | | |
|---|---|---|
| **Tijd** | **Aantal hardlopers** | **Aantal wandelaars** |
| Maandagavond | 10 - 25 | 5 - 10 |
| Donderdagavond | 10 - 25 | - |

**NB1 Lopersgroep Mierlo traint ook op andere dan bovenstaande tijdstippen. Aangezien vertrek op deze momenten plaatsvindt vanaf een andere locatie dan sportpark 't Oudven zijn deze tijdstippen niet opgenomen in de tabel.**

**NB2 Alleen op donderdagavond wordt de wordt de hardloopovaal gebruikt. Op maandagavond is sportpark ’t Oudven enkel de vertreklocatie en geen trainingslocatie.**

**NB3 Na de trainingen op maandag- en donderdagavond wordt de accommodatie nog gebruikt voor om met de lopers gezamenlijk nog even samen te zitten. Ook vergaderingen vinden plaats op de accommodatie.**

| **Korfbalvereniging Mikado**<br>Huidig ledenaantal: ca. 25 | |
|---|---|
| **Tijd** | **Activiteit** |
| Woensdagochtend 9.00 uur - 10.00 uur | Training |
| Woensdagavond 20.00 uur - 21.00 uur | Training |
| Donderdagavond 19.15 uur - 20.30 uur | Training |
| Zondag (geen vast tijdstip) | Competitie |

**NB1 Vergaderingen worden gehouden op de accommodatie op sportpark ’t Oudven.**

| **Gilde**<br>Huidig ledenaantal: ca. 31 | |
|---|---|
| **Tijd** | **Activiteit** |
| Woensdag- of donderdagavond | Open avond (schieten) |
| Zondag ca. 11.00 uur - 14.00 uur | Open huis |
| Eerste donderdag van de maand | Vergadering en samenkomst |

**NB1 Gedurende het jaar vinden er verschillende vooraf geplande activiteiten plaats.**

**NB2 Maandelijks is er een bestuursvergadering in het gildehuis.**

Opmerking: tussenhaakjes staat aantal aanwezigen

# HC MIERLO bezetting 2020-2021

| MAANDAG xxxx | 830 900 | 900 930 | 930 1000 | 1000 1030 | 1030 1100 | 1100 1130 | 1130 1200 | 1200 1230 | 1230 1300 | 1300 1330 | 1330 1400 | 1400 1430 | 1430 1500 | 1500 1530 | 1530 1600 | 1600 1630 | 1630 1700 | 1700 1730 | 1730 1800 | 1800 1830 | 1830 1900 | 1900 1930 | 1930 2000 | 2000 2030 | 2030 2100 | 2100 2130 | 2130 2200 | 2200 2230 | 2230 2300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| veld 1 zand (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 1 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 2 zand (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | | |
| veld 2 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | | |
| veld 3 water (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 3 water (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| clubhuis horeca | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| DINSDAG xxxx | 830 900 | 900 930 | 930 1000 | 1000 1030 | 1030 1100 | 1100 1130 | 1130 1200 | 1200 1230 | 1230 1300 | 1300 1330 | 1330 1400 | 1400 1430 | 1430 1500 | 1500 1530 | 1530 1600 | 1600 1630 | 1630 1700 | 1700 1730 | 1730 1800 | 1800 1830 | 1830 1900 | 1900 1930 | 1930 2000 | 2000 2030 | 2030 2100 | 2100 2130 | 2130 2200 | 2200 2230 | 2230 2300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| veld 1 zand (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 1 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 2 zand (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 2 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | | |
| veld 3 water (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 3 water (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| clubhuis horeca | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| WOENSDAG xxxx | 830 900 | 900 930 | 930 1000 | 1000 1030 | 1030 1100 | 1100 1130 | 1130 1200 | 1200 1230 | 1230 1300 | 1300 1330 | 1330 1400 | 1400 1430 | 1430 1500 | 1500 1530 | 1530 1600 | 1600 1630 | 1630 1700 | 1700 1730 | 1730 1800 | 1800 1830 | 1830 1900 | 1900 1930 | 1930 2000 | 2000 2030 | 2030 2100 | 2100 2130 | 2130 2200 | 2200 2230 | 2230 2300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| veld 1 zand (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | | |
| veld 1 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | | |
| veld 2 zand (a) | | | MIDAKO (training) | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | MIDAKO (training) | | | | | | |
| veld 2 zand (b) | | | 9:00-10:00 | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | 19:45 - 21:15 | | | | | | |
| veld 3 water (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 3 water (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| clubhuis horeca | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| DONDERDAG xxxx | 830 900 | 900 930 | 930 1000 | 1000 1030 | 1030 1100 | 1100 1130 | 1130 1200 | 1200 1230 | 1230 1300 | 1300 1330 | 1330 1400 | 1400 1430 | 1430 1500 | 1500 1530 | 1530 1600 | 1600 1630 | 1630 1700 | 1700 1730 | 1730 1800 | 1800 1830 | 1830 1900 | 1900 1930 | 1930 2000 | 2000 2030 | 2030 2100 | 2100 2130 | 2130 2200 | 2200 2230 | 2230 2300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| veld 1 zand (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | | |
| veld 1 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | *training(16)* | | | |
| veld 2 zand (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | MIDAKO ( wedsrijd(34)/training ) | | | | *training(16)* | | | |
| veld 2 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | 19:15-21:00 | | | | *training(16)* | | | |
| veld 3 water (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | LOPERSGROEP | | | | | | | |
| veld 3 water (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | 19:00 - 20:30 | | | | AVOND COMPETITIE 20:45-22:30 | | | |
| clubhuis horeca | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| VRIJDAG xxxx | 830 900 | 900 930 | 930 1000 | 1000 1030 | 1030 1100 | 1100 1130 | 1130 1200 | 1200 1230 | 1230 1300 | 1300 1330 | 1330 1400 | 1400 1430 | 1430 1500 | 1500 1530 | 1530 1600 | 1600 1630 | 1630 1700 | 1700 1730 | 1730 1800 | 1800 1830 | 1830 1900 | 1900 1930 | 1930 2000 | 2000 2030 | 2030 2100 | 2100 2130 | 2130 2200 | 2200 2230 | 2230 2300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| veld 1 zand (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 1 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 2 zand (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 2 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 3 water (a) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| veld 3 water (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | *training(16)* | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | *training(16)* | | | |
| clubhuis horeca | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ZATERDAG xxxx | 830 900 | 900 930 | 930 1000 | 1000 1030 | 1030 1100 | 1100 1130 | 1130 1200 | 1200 1230 | 1230 1300 | 1300 1330 | 1330 1400 | 1400 1430 | 1430 1500 | 1500 1530 | 1530 1600 | 1600 1630 | 1630 1700 | 1700 1730 | 1730 1800 | 1800 1830 | 1830 1900 | 1900 1930 | 1930 2000 | 2000 2030 | 2030 2100 | 2100 2130 | 2130 2200 | 2200 2230 | 2230 2300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| veld 1 zand (a) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | | | | | | | | | | | | | | |
| veld 1 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| veld 2 zand (a) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | wedsrijd(34) | | | | | | | | | | | | | | | |
| veld 2 zand (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| veld 3 water (a) | | wedsrijd(34) | | | | wedsrijd(34) | | | | wedsrijd(34) | | | | wedsrijd(34) | | | | wedsrijd(34) | | | | | | | | | | | |
| veld 3 water (b) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| clubhuis horeca | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ZONDAG xxxx | 830 900 | 900 930 | 930 1000 | 1000 1030 | 1030 1100 | 1100 1130 | 1130 1200 | 1200 1230 | 1230 1300 | 1300 1330 | 1330 1400 | 1400 1430 | 1430 1500 | 1500 1530 | 1530 1600 | 1600 1630 | 1630 1700 | 1700 1730 | 1730 1800 | 1800 1830 | 1830 1900 | 1900 1930 | 1930 2000 | 2000 2030 | 2030 2100 | 2100 2130 | 2130 2200 | 2200 2230 | 2230 2300 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| veld 1 zand (a) | | | *training(16)* | | wedsrijd(34) | | | | wedsrijd(34) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| veld 1 zand (b) | | | *training(16)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| veld 2 zand (a) | | | | MIDAKO ( wedsrijd(34)/training ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| veld 2 zand (b) | | | | 10:15-12:00 | | | | wedsrijd(34) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| veld 3 water (a) | | | *training(16)* | | wedsrijd(34) | | | | wedsrijd(34) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| veld 3 water (b) | | | *training(16)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| clubhuis horeca | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

# Bijlage 4

Nota van Zienswijzen

# Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving

Nota van Zienswijzen

*Gemeente Geldrop-Mierlo*



BRO
Ruimte | om *in* te leven

# colofon

projectnaam
**Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving**

datum
**15 juli 2021**

projectnummer
**P03465**

opdrachtgever
**Gemeente Geldrop-Mierlo**

BRO
projectleider
**JRi**
projectteam
**JEr**

bron Kaft
**BRO**




BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

# 1 Inleiding

De ontwerpstructuurvisie ‘Sportpark Oudven en omgeving’ van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft van 23 april 2021 tot en met donderdag 3 juni 2021, zijnde een periode van 6 weken, ter inzage gelegen in de publiekshal van het gemeentehuis van de gemeente Geldrop-Mierlo aan de Meent 2 in Geldrop. Tevens is het plan, inclusief bijbehorende stukken, digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de terinzageleggingsperiode heeft eenieder de kans gehad om zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Op de ontwerpstructuurvisie zijn 13 unieke zienswijzen naar voren gebracht. In onderhavig document, ‘Nota van Zienswijzen – Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving’, zal een overzicht worden geboden van de ingediende zienswijzen en wat deze zienswijzen inhoudelijk gezien behelzen. De zienswijzen zullen worden voorzien van antwoorden. Tevens wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van de structuurvisie.

# 2 Zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de naar voren gebrachte zienswijzen weergegeven. Daarbij vindt een splitsing plaats naar subonderdelen van betreffende zienswijzen. Veelal zal een samenvatting van individuele subonderdelen worden gegeven. Beantwoording van de zienswijzen zal plaatsvinden per subonderdeel. Bij deze beantwoording is steeds uitgegaan van de volledige zienswijze en niet enkel van een samenvatting.

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 1, ingediend op 9 mei 2021 door Carla van Velden (namens werkgroep nieuw clubhuis HC Mierlo)** | | | |
| a. | De meest urgente kwestie voor HC Mierlo is de positionering van het nieuwe clubhuis. Hiervoor zijn in bijlage 3 de mogelijke locaties ingetekend: locatie A (ten noorden van de huidige hockeyvelden 1 en 2 en ten oosten van het huidige clubgebouw van Mikado en de Lopersgroep Mierlo en deels op het huidige terrein van 't Gilde), locatie B (ten westen van het bestaande veld 3) en locatie C (locatie van het huidige clubgebouw). Elk van deze locaties kent helaas zijn uitdagingen. | Juridisch gezien liggen de hockeyvelden niet binnen het werkingsgebied van de structuurvisie. De structuurvisie geeft de mogelijke nieuwe inrichting aan van het gebied, er worden verschillende opties opengehouden. De daadwerkelijke keuze voor de locatie van het nieuwe clubgebouw van HC Mierlo wordt in de ruimtelijke procedure die voor de bouw noodzakelijk is gemaakt. Voor het overige wordt de zienswijze voor kennisgeving aangenomen. | - |
| b. | Uitdagingen locatie A: Indiener stelt dat bestuursleden van 't Gilde hebben aangegeven dat op het gildeterrein geen ruimte is voor een clubhuis van de hockeyclub. Hiervoor zouden namelijk 2 palen voor kruisboogschieten verplaatst moeten worden, waarvoor geen mogelijkheden wordt gezien. Een verplaatsing naar het gebied ten noorden van veld 3 is ook niet mogelijk, omdat er dan sprake is van te veel verspreiding. | Wanneer gekozen wordt voor de locatie ten noorden van de huidige hockeyvelden, zal inderdaad rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van de kruisboogschietbomen. Wanneer voor deze locatie wordt gekozen zullen de kruisboogschietbomen al dan niet moeten worden verplaatst, afhankelijk van de vorm, grootte en oriëntatie van het clubhuis. Het is echter niet uitgesloten dat er zwaarwegende redenen zijn om toch voor deze locatie te kiezen. | - |
| c. | Met korfbalvereniging Mikado en Lopersgroep Mierlo is mondeling besproken wanneer HC Mierlo in het nieuwe clubhuis zorgt voor een eigen entree met zitgedeelte, een ruimte voor materialen en gedeelde kleedkamers, deze verenigingen hiermee akkoord gaan. Ze zijn ook akkoord met het op termijn afbreken van hun huidige clubgebouw. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. | - |
| d. | Uitdagingen locatie B: het gebied is in eigendom van de gemeente maar wordt aangeduid met 'zoekgebied wonen Luchen III'. De situering op deze plek is, in combinatie met de 400-meterbaan rond veld 3, is niet erg gelukkig. Datzelfde geldt voor de situering van het terras daarbuiten. | Het clubhuis is op deze locatie niet voorzien binnen het 'zoekgebied woonfunctie (Luchen 3B)'. Bij de uiteindelijke keuze voor een locatie voor het clubhuis zal rekening gehouden worden met de voor- en nadelen van de verschillende locatiekeuzes. Ook zal zoveel als redelijkerwijs mogelijk is rekening gehouden worden met de voorkeuren van de sportverenigingen die gebruik zullen maken van het clubhuis. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| e. | Uitdagingen locatie C: het realiseren van tijdelijke voorzieningen i.v.m. het weghalen van het huidige clubhuis en de bouw van het nieuwe clubhuis levert extra kosten op. Bovendien levert het realiseren van een groter gebouw voor 800 tot 1000 leden een parkeerprobleem op voor de komende jaren. In de huidige situatie is het aantal parkeerplaatsen al dunbezaaid, met name op zaterdagen. De nieuwe parkeervoorziening wordt pas gerealiseerd wanneer als er een nieuwe ontsluiting komt en de Oudvensestraat autoluw wordt gemaakt. | De gemeente ziet dat elke locatiekeuze voor- en nadelen kent. Bepaalde voor- en nadelen zullen ook zwaarder wegen dan andere. Bij de daadwerkelijke locatiekeuze zullen alle voors en tegens tegen elkaar worden afgewogen. | - |
| f. | Voor HC Mierlo heeft locatie A de voorkeur, omdat er dan gebouwd kan worden op een leeg terrein en alle activiteiten in het bestaande clubgebouw kunnen doorgaan. Tot de tijd dat de parkeervoorziening naar de andere kant van het park wordt verplaatst ontstaat zo tevens een groter parkeergebied – inclusief de ruimte die gebruikt wordt voor het huidige clubhuis. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. | - |
| j. | Het gilde heeft aangegeven dat verhuizing naar een andere plek binnen Mierlo een optie is. Daarbij wordt gedacht aan de locatie bij de scouting in Mierlo. Zo ontstaat er voor HC Mierlo volop ruimte om te ontwikkelen. De verwachting is namelijk dat de hockeyclub in de toekomst zal groeien, waardoor een groter clubhuis en een vierde (half) veld nodig is. De vurige wens van de hockeyclub om de velden 1 en 2 te draaien zodat deze voor het nieuwe clubhuis gepositioneerd worden kan daarmee ook in vervulling gaan. | Mocht het gilde aangeven zich te kunnen vinden in een verplaatsing, dan dient te zijner tijd te worden bekeken in hoeverre dit een haalbare optie is. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 2, ingediend op 10 mei 2021 door Roel van Bakel** | | | |
| a. | Indiener vraagt zich af wat de status is van het haalbaarheidsonderzoek naar de verhuizing van de tennisclub naar sportpark Oudven. | De haalbaarheid is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder de vast te stellen structuurvisie, het al dan niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, het grondbezit, de herinvulling van het gebied van het huidige tennispark, de te maken financiële afspraken en de toekomstige besluitvorming over de financiële dekking. Met de vaststelling van de structuurvisie moet een eerste belangrijke stap worden gezet. | - |
| b. | Indiener vraagt zich af hoe realistisch het is om te verwachten dat het ledenaantal van de tennisclub zal stijgen na een verhuizing naar sportpark Oudven. | Het definitieve aantal tennisbanen en paddelbanen dat bij de eerste aanleg gerealiseerd wordt, moet in een later stadium nog worden vastgesteld. De structuurvisie voorziet op dit moment met name in ruimtereserveringen met voldoende flexibiliteit voor de verdere uitwerking naar een ontwerp bestemmingsplan. | - |
| c. | Indiener vraagt zich af bij het oordeel dat de verplaatsing van de sportvoorzieningen naar Mierlo-Oost met aanzienlijk hogere kosten gepaard gaat wel rekening gehouden is met het feit dat er meer opbrengsten zijn door de verkoop van circa 60.000 $m^2$ aan woongronden. | Bij een verplaatsing naar Mierlo-Oost zou gekeken worden naar de verplaatsingsmogelijkheden van alle sportverenigingen, zoals de tennisclub, hockeyclub, korfbalclub, de lopergroep en het Gilde. De verplaatsingskosten zouden dan in elk geval groter zijn. Door in elk geval de grootste verenigingen is aangegeven dat er geen draagvlak is voor deze sportvoorzieningen in Mierlo-Oost. | - |
| d. | Indiener vraagt zich af hoe het staat met het onderzoek als bedoeld in de rechter kolom op pagina 6. | Het is niet duidelijk op welk onderzoek indiener precies doelt. Om die reden kan geen antwoord gegeven worden wat de status hiervan is. | - |
| e. | Indiener vraagt zich af wat wordt bedoeld met een ‘gebiedspassend alternatief’ als genoemd op pagina 6. | Bij functies kan grofweg een onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsgebonden, gebiedspassende en gebiedsstrijdige functies. Gebiedspassende functies zijn functies die, in tegenstelling tot wat het geval is bij gebiedsgebonden functies, niet per definitie aan een bepaald gebied gerelateerd worden maar die ruimtelijk gezien tegelijkertijd wel passen binnen een bepaald gebied.<br><br>Sportfuncties zijn over het algemeen niet gebiedsgebonden, omdat ze niet per definitie/van oudsher binnen één of enkele specifieke gebiedstypen thuishoren. Ze kunnen wel gebiedspassend zijn, mits gekozen wordt voor een ruimtelijk gezien acceptabele manier inpassing van sportvoorzieningen binnen een gebied. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij de ruimtelijke invulling – lees: inrichting – van het sportpark het beperken van overlast voor omwonenden. | Antwoord zienswijze 2e ter verduidelijking overgenomen in structuurvisie |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| f. | Het autoluw maken van de Oudvensestraat lukt niet met vestiging van commerciële functies (fysiotherapiepraktijk e.d.), wel met wonen. | De verkeersoverlast die ervaren wordt, heeft met name betrekking op de ontsluiting en parkeeroverlast van het sportpark. Met de uitbreiding en herinrichting van het sportpark wordt met name hier een betere oplossing voor gezocht. Na de realisatie zal in elk geval sprake zijn van een betere spreiding van de verkeersdruk en parkeerdruk gedurende de week. De eventuele commerciële functies die tevens als afscherming en/of overgang naar de sportfuncties kunnen dienen kunnen bijdragen aan een betere spreiding. Woonfuncties zijn om andere redenen minder wenselijk tussen een bedrijventerrein en sportvoorzieningen.<br><br>Het verkeer op de Oudvensestraat zal uiteindelijk minder worden door verplaatsing van de ontsluiting van het sportpark. Nieuwe commerciële voorzieningen aan de Oudvensestraat genereren uiteraard verkeer, maar dat zal minder zijn dan in de huidige situatie en de verkeersbewegingen van de nieuwe voorzieningen zullen met name op werkdagen overdag plaatsvinden. | - |
| g. | Bij gemengde functies missen zorggerelateerde functies. Als die zonder meer mogelijk zijn op basis van de huidige omschrijving, dan is het voor indiener nu al in orde. | Welke functies in het ‘zoekgebied gemengde functie’ zullen worden toegestaan zal uiteindelijk worden bepaald bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied. Daarbij zal ook onderzocht worden of het mogelijk is plaats te bieden aan zorggerelateerde functies. | - |
| h. | Aan de Oudvensestraat zouden niet enkel bedrijfswoningen moeten worden opgenomen. Aan de oostzijde bevinden zich nu ook al enkele woningen. | Bedrijfswoningen en bijbehorende kleinschalige bedrijvigheid past, gelet op de aanwezigheid van het bedrijventerrein, beter binnen het gebied dan reguliere woningen binnen een woonbestemming. Om die reden wordt de voorkeur vooralsnog gegeven aan vestiging van bedrijfswoningen in plaats van reguliere burgerwoningen. | - |
| i. | De tekst in afbeelding 9 is heel lastig leesbaar. Bovendien zijn er 9 kleuren/arceringen weergegeven, terwijl er daar maar 5 van worden omschreven. | Het is niet onvoorstelbaar dat de legenda van afbeelding 9 als niet goed leesbaar en incompleet wordt beoordeeld. Daarom ligt het voor de hand deze te vervangen door een legenda die leesbaarder en compleet is. | Legenda figuur 9 is vervangen |
| j. | Wonen aan de Oudvensestraat is prima inpasbaar. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. | - |
| k. | De legenda van de structuurvisiekaart op pagina 10 is onleesbaar. In de bijlage is deze wel leesbaar. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| l. | Op pagina 12 staat in de bovenste alinea van de middelste kolom dat voornamelijk op woningbouw wordt ingespeeld om aan de hoge behoefte te voldoen. Dat is verder nergens terug te lezen. Indiener leest juist dat vooral op sportvoorzieningen wordt ingezet. | De alinea waarop wordt gedoeld is onderdeel van het beleidskader betreffende het 'Afsprakenkader wonen 2017'. Hierin staat vermeld dat negen gemeenten binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven de ruimte krijgen om in ieder geval te bouwen voor de lokale behoefte, om autonome bevolkingsgroei op te vangen.<br><br>Bovenstaande sluit niet uit dat gemeenten ook kunnen inzetten op andere functies dan woonfuncties. Er is daarom ook geen sprake van strijdigheid met dit regionale beleid. Daarnaast zijn ook zones aangewezen waar woningbouw afweegbaar en inpasbaar zou kunnen zijn, zodat ook ruimte binnen het structuurvisiegebied en de directe omgeving kan worden benut om te voorzien in de woningbouwbehoefte. | Antwoord zienswijze 2l ter verduidelijking overgenomen in structuurvisie |
| m. | Er moet meer ingespeeld worden op het ruim baan geven aan woningbouwprojecten om aan de regionale vraag te voldoen. | Op dit moment wordt er al ruimte gegeven aan woningbouwprojecten om aan de lokale vraag te voldoen. Een voorbeeld hiervan is te zien in de omgeving van Sportpark 't Oudven, namelijk de realisatie van de nieuwbouwwijk Luchen. De gemeente vindt het echter ook van belang om andere functies zoals sportfuncties te faciliteren en realiseren. Veel mensen hebben namelijk niet enkel behoefte aan een woning maar ook aan samenkomen en sport. Daarop wordt nu ingespeeld met de clustering en uitbreiding van de sportvoorzieningen op sportpark 't Oudven. Daarnaast zijn ook zones aangewezen waar woningbouw afweegbaar en inpasbaar zou kunnen zijn, zodat ook ruimte binnen het structuurvisiegebied en de directe omgeving kan worden benut om te voorzien in de woningbouwbehoefte. Tenslotte kunnen achterblijvende locaties met sportvoorzieningen op termijn wellicht ook weer voorzien in andere functies en bestemmingen. | Antwoord zienswijze 2m ter verduidelijking overgenomen in structuurvisie |
| n. | Op pagina 15 wordt in de tweede alinea van de middelste kolom genoemd dat wordt bijgedragen aan de taakstelling van de gemeente Geldrop-Mierlo om meer woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit is heel algemeen. Ook bij toevoegingen van 2 woningen is er al sprake van een dergelijk meervoud. De grote behoefte aan woningen en de reactie daarop wordt niet specifiek benoemd. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Verder wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 2m. | - |
| o. | Op pagina 28 staat vermeld dat "*voor het verslag van de inspraakreacties uit de consultatiefase en de beantwoording van deze reacties wordt verwezen naar de bijlagen*". De inspraakreactie van indiener ontbreekt hierbij. | Het verslag van de inspraakreacties geeft in samenvattende vorm de ingebrachte punten uit de gesprekken, brieven en e-mails weer. Daarbij is niet puntsgewijs of specifiek aangegeven welke punten door welke indiener zijn ingebracht. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| p. | Indiener stelt voor om de grens tussen sport en wonen noordelijker te leggen. Efficiënt gebruik van de ruimte moet dat mogelijk maken. | Bij de verdere uitwerking van de plannen en de vertaling in één of meerdere bestemmingsplannen zullen de diverse mogelijkheden nader worden afgewogen. De gemeente ziet op dit moment echter geen reden om de door indiener bedoelde grens naar het noorden op te schuiven. | - |
| q. | Model 5 geeft een mooie combinatie met betrekking tot bedrijven en milieuzonering tussen bedrijven en wonen met sport in het midden. Daarbij kunnen er tevens meer vierkante meters voor wonen worden gerealiseerd. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 3, ingediend op 18 mei 2021 door Hanneke Wijdeveld** | | | |
| a. | Uit de structuurvisie en de daarin opgenomen varianten blijkt dat er misschien geen sprake is van een gezamenlijk clubhuis maar wel van een gezamenlijk gebouw en hoogstwaarschijnlijk gezamenlijke kleedlokalen. Het is niet geheel duidelijk of dit zo is, maar het lijkt er sterk op. Daardoor ontstaat er wederzijdse geluidsoverlast. Dat is zeer onwenselijk. Veel leden van de tennisvereniging hebben de voorkeur voor een eigen clubhuis dat niet in de buurt van de sportvoorzieningen van andere verenigingen ligt. | De uitgesproken voorkeur wordt voor kennisgeving aangenomen. In deze structuurvisie worden verschillende scenario's opengehouden. Bij de uitwerking worden pas de definitieve locatie keuzes gemaakt waarbij de voorkeuren van de verschillende verenigingen mee worden genomen in de besluitvorming. | - |
| b. | In het verslag van de consultatieronde staat dat er overdag geen baanbezetting is. In het bezettingsschema staat dat er overdag wel 5 banen bezet zijn. Verder wordt aangegeven dat er overdag nooit competitie is en dat er tijdens drukke weken overdag gedurende de week niet getennist wordt. Veel oudere leden tennissen dan echter wel overdag. Ook tijdens toernooien wordt op doordeweekse dagen overdag getennist, namelijk op dinsdag, donderdag en vrijdagmiddag. Naast de competitie is er dan ook recreatief tennis. | De gegevens over de bezetting van sportfaciliteiten in het genoemde verslag zijn afkomstig van de sportverenigingen zelf. Daarbij zijn inhoudelijk gezien geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van de gegevens zoals ze door de verenigingen aangeleverd zijn. Naar aanleiding van de zienswijze is nogmaals aan de tennisvereniging gevraagd naar een actueel overzicht van de baanbezetting. Dit heeft het volgende opgeleverd:<br><br>Huidig ledenaantal circa 750.<br>Normale bezetting:<br>09.00 uur – 12.00 uur gemiddeld 5 banen<br>13.30 uur – 18.00 uur gemiddeld 3 banen<br>19.00 uur – 22.00 uur gemiddeld 9 banen<br><br>Hogere bezetting i.v.m. competitie en toernooien gedurende 14 weken per jaar:<br>Vrijdagen vanaf 19.00 uur alle banen<br>Zaterdagen vanaf 12.00 uur alle banen<br>Zondagen vanaf 09.00 uur alle banen<br><br>Op weekdagen wordt alleen op donderdag tijdens het seizoen competitie gespeeld.<br><br>De vereniging heeft nog geen ervaring met padel. De bezetting van de padelbanen is daarom niet in het schema meegenomen.<br><br>Bovenstaand schema is opgesteld met de kennis en ervaring zoals deze bij de vereniging in juli 2021 bekend is. | Het actuele overzicht van baanbezetting en leden aantallen is opgenomen in de bijlagen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| c. | De positie van de banen is verschillend bij de verschillende varianten. Daarbij liggen tennisbanen één enkele keer ook pal naast de hockeyvelden. Dat is niet wenselijk. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. | - |
| d. | Door het gehele park loopt een fietspad, ook soms pal langs de tennisbanen. Dat is niet wenselijk, omdat tennissers dan voortdurend gestoord worden door langsrijdende brommers, scooters en fietsers. De tennisbanen moeten hier op zijn minst afgeschermd worden van het fietspad door een brede strook struiken. | Bij de definitieve planvorming op basis van deze structuurvisie wordt ook de definitieve inrichting van het sportpark vastgesteld. Bij de definitieve inrichting van het sportpark wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de verenigingen. Omdat de ruimte echter beperkt is zullen er bij de planvorming keuzes gemaakt moeten worden. | - |
| e. | Ten aanzien van de padelbanen worden er geluidswerende voorzieningen getroffen. In een enkele variant liggen de padelbanen echter dicht in de buurt van woningen. Dat zou in de toekomst problemen kunnen opleveren, gelet op situaties die zich elders hebben voorgedaan en waarbij padelbanen verplaatst moesten worden. | Bij de uiteindelijke inrichting van het gebied en bij de verdere planvorming (bestemmings- of omgevingsplan) zal rekening gehouden worden met het eventueel optreden van (geluids)overlast. Het is namelijk niet wenselijk dat er veel overlast voor omwonenden ontstaat en dat dan net gerealiseerde padelbanen alweer moeten worden verplaatst. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 4, ingediend op 26 mei 2021 door de familie Verbruggen en Jos Verbruggen Holding B.V.** | | | |
| a. | Het is nog volstrekt onduidelijk hoe de toekomstige situatie gaat worden. Hiervoor worden in de structuurvisie vijf verschillende modellen genoemd. | De gemeentelijke structuurvisie is, gelet op artikel 2.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een instrument voor het vastleggen van de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid. Een zeer concreet voorstel voor hoe een gebied zich in de toekomst moet gaan ontwikkelen is hierin zelden of nooit meegenomen, aangezien er eerst nog allerlei belangen en aspecten nader gewogen moeten worden. Bovendien is het wenselijk dat kan worden ingespeeld op (de constant) veranderende omstandigheden die zich voordoen. Dat zou niet mogelijk zijn als nu al een keuze was gemaakt voor één concrete variant. Bovendien betreffen de vijf verschillende modellen akoestische rekenmodellen voor de inpassing van tennis- en padelbanen in het gebied. Op de visiekaarten is de ontwikkelingsrichting weergegeven. | - |
| b. | Het ontwerp voor de beoogde weg zou in de structuurvisie meegenomen moeten worden. | Het antwoord op deze zienswijze is vergelijkbaar met het antwoord op zienswijze 4a. Pas in een later stadium, wanneer ontwikkelingen concreter worden, zal er een ontwerp voor de weg worden opgesteld. | - |
| c. | De gemeente heeft niet meegenomen wat de effecten van het industrieterrein met een diversiteit aan woningen zijn op de nieuw te bouwen woningen. Op het nog braakliggende stuk industrieterrein is de afstand tot de mogelijk nieuw te bouwen woningen nog geen 50 meter. | Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de aan te houden richtafstanden en wettelijke minimumafstanden tussen de sport- en bedrijfsfuncties enerzijds en de woonfuncties anderzijds. Hierbij moet aannemelijk worden gemaakt dat voor omwonenden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| d. | De gemeente zou de strook grond aan het industrieterrein in de plannen moeten betrekken. Daarmee komt duidelijkheid voor alle woningen grenzend aan het industrieterrein. De bewoners accepteren daarbij dat ze het industrieterrein moeten gedogen. | Bij de vertaling van de structuurvisie naar het bestemmingsplan zal worden beschouwd of de oostzijde van de Oudvensestraat in de planvorming meegenomen kan worden.<br><br>In de praktijk van planvormingsprocessen dient standaard gekeken te worden naar het omgevingsaspect 'bedrijven en milieuzonering'. De reden waarom milieuzonering wordt toegepast is om een voldoende grote ruimtelijke scheiding aan te houden tussen functies die zich niet verdragen. Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin zijn richtafstanden opgenomen voor milieubelastende functies (bv. bedrijven en sportfuncties) en milieugevoelige bestemmingen (bv. wonen). Tijdens de bestemmingsplanprocedure zal worden bekeken in hoeverre aan deze richtafstanden wordt voldaan en waar al dan niet met nadere maatregelen tot een aanvaardbare woon- en leefsituatie gekomen gaat worden. Dit geldt zowel voor de beoogde sportfunctie als voor eventuele andere gemengde functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, kantoortjes, dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen. Eventueel noodzakelijke geluidsreducerende maatregelen zullen, indien aan de orde, via het op te stellen bestemmingsplan worden geborgd. Daarbij ziet de gemeente het Oudven primair als een bedrijventerrein met mogelijkheden om bij het bedrijf te wonen in een bedrijfswoning. Er is dan ook geen sprake van een rustig woongebied, maar van een gebiedstype waar sprake is van gemengde functies waarvoor geldt dat hier bij de planologische keuze om andere functies – die enige mate van milieueffecten met zich meebrengen – toe te staan, meer afwegingsruimte bestaat. Bij de keuze om aan de Oudvensestraat incidenteel gemengde functies toe te voegen als overgang tussen het bedrijventerrein en het sportpark heeft dit aspect een rol gespeeld. Op enkele locaties is er een uitzondering gemaakt door burgerwoningen te bestemmen. De gemeente heeft in overweging of deze uitzonderingen voor de lange termijn wenselijk blijft. Mogelijk zal dit voor de toekomst weer worden herbestemd naar bedrijfswoningen met overgangsrecht voor degene die er nu woonachtig zijn. Overleg met de bewoners zal hierover worden aangegaan.<br>In het kader van de structuurvisie is globaal gekeken naar de geluidsuitstraling van het beoogde tennispark. Dit is gedaan door verschillende mogelijke varianten van het tennispark akoestisch te beschouwen. Er zijn daarbij veel variabelen waarbij er per variant andere inpassingsmaatregelen zijn voorgesteld. Afhankelijk van de keuze voor een bepaalde inrichtingsvariant, zijn ook bepaalde geluidreducerende maatregelen nodig ter borging van een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande (bedrijfs)woningen. | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| e. | De gemeente heeft in het verleden toegestaan dat een deel van de (bedrijfs)woningen burgerwoning werd. Eigenaren van de burgerwoningen mogen hun woning bovendien verder uitbreiden. Indieners geven aan zelf een burgerwoning te willen realiseren op braakliggend terrein tussen de Oudvensestraat 16 en de Oudvensestraat 20. Dit is tot op heden afgewezen door de gemeente. Dit wordt door indieners ervaren als met twee maten meten. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Wanneer indieners graag een woning willen realiseren op de bedoelde locatie, dan zullen ze hiervoor een procedure moeten doorlopen. Bovendien is in deze fase nog geen sprake van concrete planvorming maar van de visievorming. | - |
| f. | In het verslag van de consultatieronde geeft de gemeente aan in overweging te nemen of burgerwoningen weer worden herbestemd naar bedrijfswoningen, waarbij overgangsrecht van toepassing is voor degenen die nu woonachtig zijn in deze woningen. Het herbestemmen zou grote financiële consequenties hebben voor bewoners. Als er wordt herbestemd naar bedrijfswoningen, ontstaat er weer een koppeling tussen de woning en het achtergelegen bedrijf. Bewoners van de woning kunnen dan bij een verkoop van het bedrijf niet in de woning blijven wonen. Dit zou gelijktijdig moeten worden opgelost tezamen met de nieuwe structuurvisie. | Indien er inderdaad sprake is van financiële consequenties, dan zal mogelijk aanspraak kunnen worden gemaakt op planschade. Op dit moment bestemmingsplanherziening voor het bedrijventerrein Oudven niet aan de orde. In de structuurvisie en het verslag van de consultatieronde is de visie van de gemeente op het Oudven gegeven. Van financiële consequenties is op dit moment dan ook geen sprake. De Oostzijde van de Oudvensestraat valt buiten de reikwijdte van deze structuurvisie. Indien bij de uitwerking van de structuurvisie besloten wordt om de oostzijde van de Oudvensestraat mee te nemen, wordt bekeken welke bestemmingen daar ruimtelijk /planologisch het meest passend zijn. | - |
| g. | Indieners zouden graag zien dat de gemeente de structuurvisie gaat aanpassen. Dat houdt in dat de structuurvisie wordt verruimd, waarbij ook de woningen geleden aan de rechterzijde van de Oudvensestraat in het plan worden betrokken. Zo kan lintbebouwing gecreëerd worden en kunnen de problemen met betrekking tot de verschillende bestemmingen van de woningen en bedrijfswoningen worden opgelost. | Onderhavige structuurvisie heeft betrekking op Sportpark 't Oudven en de directe aangrenzende gronden. De focus ligt hierbij op de ontwikkeling van het sportpark. Ook de direct aangrenzende gronden worden hierbij meegenomen, aangezien het van belang is de ontwikkelingen op deze gronden in relatie tot de ontwikkelingen op het sportpark te beschouwen. Het creëren van lintbebouwing aan de oostzijde Oudvensestraat wordt hierbij niet gezien als direct gerelateerd aan deze ontwikkeling. Mede om die reden wordt het creëren van lintbebouwing aldaar niet meegenomen in de visie. Voor de visie van de gemeente ten oosten van de Oudvensestraat wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 4d en 4f. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 5, ingediend door Job van der Zwan (namens Gilde St. Catharina en St. Barbara te Mierlo)** | | | |
| a. | Het zoekgebied voor het clubhuis voor HC Mierlo, zoals ingetekend op pagina 33 van de structuurvisie, vertoont grote overlap met het gildeterrein. Dat is onwenselijk om twee redenen: ten eerste staan in dit gebied de kruisboogschietbomen van het Gilde. Hierbij is een veiligheidsmarge van 15 meter vereist. Dit betekent dat de oostgrens van het zoekgebied uiterlijk 15 meter westelijk van de verste schietboom kan komen. Ten tweede is de overlap met het gildeterrein onwenselijk omdat het gildeterrein door het zoekgebied ongeveer 30% verkleind wordt. Het terrein wordt niet alleen gebruikt voor het beoefenen van kruisboogsport maar ook voor evenementen zoals tijdens de Jeugdvakantieweek of de gildefestiviteiten. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1b. | - |
| b. | HC Mierlo heeft te kennen gegeven de hockeyvelden in de toekomst te willen draaien. Dit zou het gildeterrein onbruikbaar maken. Dit idee wordt dan ook niet ondersteund door het Gilde. | Of de hockeyvelden gedraaid kunnen en gaan worden dient op een later tijdstip bekeken te worden. In de structuurvisie zijn slechts ruimtereserveringen in brede zin opgenomen. | - |
| c. | Voor het Gilde is toegankelijkheid een belangrijk punt, met name wanneer het gaat om toegankelijkheid van het gildegebouw voor mensen met een lichamelijke beperking. Hier is momenteel geen voorziening voor gepland. Ook voor het transport van materialen en voorraden is toegang vereist. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. In een later stadium, bij nadere uitwerking van de plannen, onder andere in een inrichtingsplan en een bestemmings- of omgevingsplan, zal worden bekeken op welke manier rekening gehouden kan worden met de toegankelijkheid van het gildeterrein. | - |
| d. | Het Gilde is bijzonder ingenomen met haar voorzieningen op Sportpark Oudven. De wens is om hier de komende decennia gebruik van te blijven maken. Het Gilde verwacht dat het gebruik ook in de toekomst gewaarborgd blijft. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Verder is de gemeente verheugd om te horen het gilde tevreden is met de huidige voorzieningen die tot haar beschikking staan. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 6, ingediend door bewoners van de Oudvensestraat 1, 3, 4, 4A, 6, 8, 10, 11, 12, 16, 20 en 24** | | | |
| a. | Indieners kunnen zich niet geheel vinden in de ter inzage gelegde ontwerpstructuurvisie. De belangen van bewoners en perceeleigenaren worden opgeofferd vanwege de wens van initiatiefnemer om te verplaatsen. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing dient sprake te zijn van een zorgvuldige belangenafweging. Die ontbreekt volgens indieners. | Een structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt opgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Er is met meerdere ontwikkelscenario's rekening gehouden, waarbij niet alleen naar één concreet verzoek is gekeken, maar een bredere afweging gemaakt is ten aanzien van de beoogde toekomstige bestemmingen in dit gebied.<br><br>Indien de tennisvereniging niet naar het plangebied komt dan wordt het gebied toch aangemerkt als maatschappelijk /sport. De tennisvereniging kan dan op een later tijdstip alsnog verhuizen of er komt een andere sportvereniging op deze plek. | - |
| b. | Voorliggende structuurvisie maakt het onzeker/onwaarschijnlijk dat het gebied ruimtelijk wordt afgerond middels de gewenste lintbebouwing. De visie schiet hierin dan ook tekort. | Bij de keuze om aan de Oudvensestraat incidenteel gemengde functies toe te voegen als overgang tussen het bedrijventerrein en het sportpark heeft dit aspect een rol gespeeld. Aan de Oudvensestraat is daarom mogelijk ruimte geboden om hier gemengde functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, kantoortjes en maatschappelijke functies eventueel in te passen. De invulling van deze zone zal echter vooral afhangen van de keuze voor een bepaalde inpassingsvariant van het tennispark en de hiervoor benodigde ruimte voor zowel de banen en bebouwing op het sportpark zelf als ondersteunende functies zoals geluidsreducerende, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. | - |
| c. | De tennisvereniging heeft al jaren te maken met teruglopende ledenaantallen. Initiatiefnemer stelt echter dat door de uitbreiding van Groot Luchen en de nabijheid van Helmond een ladenaanwas te verwachten is. Deze regionale ambitie wordt niet nader onderbouwd. | In de structuurvisie zijn slechts ruimtereserveringen in brede zin opgenomen. Daarmee wordt de flexibiliteit gecreëerd om de invulling van het gebied in een later stadium te concretiseren. Daarbij zal te zijner tijd worden bekeken hoe groot de te verwachten toename in het aantal leden naar verwachting ongeveer zal zijn. | - |
| d. | Het heeft er alle schijn van de grond die initiatiefnemer in eigendom heeft zal kunnen worden herontwikkeld en dat daarvoor de belangen van bewoners en perceeleigenaren aan de Oudvensestraat daarvoor worden opgeofferd. | Tijdens de consultatieronde is door omwonenden met name aandacht gevraagd voor een verbetering van de verkeerssituatie en het beperken van de verkeersoverlast. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal in overleg met de omgeving aan een betere oplossing worden gewerkt. Ook zal in overleg met de omgeving dan gekeken worden naar de situering van de banen, de verlichting, het parkeerterrein, het clubhuis en de afscherming en/of afstand t.o.v. de omgeving. | - |
| e. | De aanleg van minstens drie padelbanen maakt het, met de daarbij behorende overlast die zal ontstaan, nog beroerder voor de bewoners en perceeleigenaren. | Bij de uiteindelijke keuze met betrekking tot de locatie waar de padelbanen zullen worden gerealiseerd zal rekening worden gehouden met het aspect geluid. Waar nodig zullen geluidreducerende maatregelen worden getroffen. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| | | | |
| f. | Een gecombineerd clubgebouw zal in de praktijk niet realiseerbaar blijken. Er bestaan namelijk cultuurverschillen tussen beide verenigingen. In soortgelijke gevallen is al gebleken dat de hang naar eigen sterker is dan de wens tot integratie. Nu de gemeente niet in staat is om een gecombineerd clubgebouw als voorwaarde te stellen, is het argument van de synergievoordelen en efficiencyvoordelen non-existent en ondeugdelijk. Er blijkt ook niet dat er overige synergievoordelen zijn. | Zienswijze wordt, voor wat betreft de clubcultuur, voor kennisgeving aangenomen. Indien niet gekozen wordt voor één clubgebouw voor meerdere verenigingen bestaat de synergie die gehaald kan worden uit andere aspecten. Zo kan het parkeren wel centraal uitgevoerd worden waardoor deze efficiënter kunnen worden ingepast en kan de Oudvensestraat door het aanleggen van een nieuwe ontsluiting autoluw gemaakt worden. | - |
| g. | Het is niet duidelijk waar een eventueel financieel deficit zal laden. Financiële risico's zullen nu en in de toekomst worden afgeschoven naar collectieve middelen – lees: de inwoners van Mierlo. | Voor de financiële dekking wordt met name gekeken naar mogelijkheden van integrale gebiedsontwikkeling. Dat betekent dat de investering in (de uitbreiding van) het sportpark zoveel mogelijk gedekt moet worden uit de aanvullende mogelijkheden voor aansluitende woningbouw en commerciële en gemengde functies. Ook de ruimtelijke mogelijkheden en bijbehorende exploitatiemogelijkheden van het gebied waarin o.a. het achterblijvende tennispark is gelegen, kunnen bij de financiële dekking betrokken worden. | - |
| h. | Er zijn genoeg voorbeelden te bedenken van het niet rendabel zijn van dergelijke accommodaties. Zo heeft elk dorp een eigen multifunctionele accommodatie. Deze accommodaties blijken jaren op rij niet rendabel. | Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt gekeken naar de financiële mogelijkheden zoals beschreven bij de beantwoording van 6 onder g. Voor de bijdrage door de verenigingen wordt voor de langere termijn zoveel mogelijk gestreefd naar uniforme werkwijzen en afspraken. | - |
| i. | Het is goed om al een eerste scan uitgevoerd te hebben naar eventuele planschadeclaims. Niet duidelijk is of dat al gebeurd is en, zo ja, wat daarvan dan de uitkomst is. Planschade zou in dit geval aanzienlijk kunnen zijn. | Het opstellen van een planschaderisicoanalyse is nu nog niet aan de orde. Eerst zal duidelijk moeten worden wat de precieze inrichting van het sportpark wordt. In de structuurvisie is weliswaar een globaal ontwikkelbeeld geduid, maar bij de beoordeling of er een kans op planschade ontstaat zal eerst een verdere uitwerking moeten plaatsvinden. Dat zal gebeuren in het kader van een nieuw bestemmingsplan voor het sportpark en omgeving. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 7, ingediend op 31 mei 2021 door Jan van Gennip** | | | |
| a. | Indiener vraagt zich af waarom er op het gebied ten oosten van het sportpark geen voorkeursrecht gelegd is. Dat gebied is, naast de 2 woningen die tegen de Geldropseweg aan liggen, het enige stuk grond dat nog in bestemmingsplan 'Buitengebied' ligt. De daar aanwezige paardenwijde is een mogelijk aanvullend sportgebied. | Het gebied waarop de wet voorkeursrecht gemeenten is gevestigd is het gebied waarvoor bij de vestiging van het voorkeursrecht het voornemen bestond om er een andere niet agrarische bestemming aan te geven. | - |
| b. | De hoofdontsluiting voor motorvoertuigen moet aan de Oudvensestraat blijven. Ook moet de parkeerplaats aan daar blijven. Daarnaast moet de Oudvensebrug weer opengesteld worden voor alle voertuigen. Reden daarvoor is dat de ontsluiting naar via de Geldropseweg zeer beroerd is. Daarom rijden sporters uit Brandevoort vaak via Broekstraat. | Om overlast voor directe omwonenden van de Oudvensestraat in de nieuwe situatie zoveel mogelijk te voorkomen is ervoor gekozen de Oudvensestraat zoveel mogelijk autoluw te maken. Dat doen we door het sportpark vanuit de westzijde bereikbaar te maken. Het openstellen van de Oudvensebrug is geen realistische optie, omdat dit enorm veel verkeer zal aantrekken over de Oudvensestraat tussen Mierlo en Brandevoort. | - |
| c. | Het is ongehoord dat bijna de hele, zeer grote wijk Luchen maar één ontsluiting heeft richting het dorp. | Op basis van het rapport van Goudappel Coffeng van juni 2014 heeft de gemeenteraad hier destijds toe besloten. Het is overigens wel van belang om op te merken dat de wijk ingeval van calamiteiten tevens middels andere wegen ontsloten wordt, zoals via de Burgemeester Termeerstraat, de Fazantlaan de Oudvensestraat. | - |
| d. | Een andere oplossing voor de ontsluiting is om voor voertuigen een doorsteek te maken vanuit de Temeerstraat naar de Oudvensestraat, waarbij de Oudvensestraat een eenrichtingsstraat wordt, behalve dan voor fietsers. Zo heeft Luchen 2 ontsluitingen. | Het realiseren van de voorgestelde doorsteek is niet mogelijk. Ten noorden van het sportpark kan deze doorsteek niet gerealiseerd worden, aangezien dit gebied onderdeel uitmaakt van een ecologische verbindingszone. Bovendien zou deze optie te veel verkeer aantrekken waar de Oudvensestraat niet geschikt voor is.<br><br>Door bewoners van de Oudvensestraat is aandacht gevraagd voor het smalle wegprofiel van deze straat en de verkeers- en parkeeroverlast tijdens trainingsavonden en wedstrijddagen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal een verbetering van de totale verkeersontsluiting worden nagestreefd. | - |
| e. | Aangezien in het rapport betreffende het akoestisch onderzoek wordt gewerkt met vier versies, ten aanzien waarvan sterk wisselende uitkomsten bestaan, is het voor een individuele bewoner en perceeleigenaar niet mogelijk om hiertegen te ageren. Een visie is weliswaar geen vastomlijnd plan, maar door in deze fase dergelijke aspecten in het ongewisse te laten worden de belanghebbenden op afstand gezet. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 4a. | - |
| f. | Concrete informatie over lichtoverlast ontbreekt in het geheel. | Bij een nieuw op te stellen bestemmingsplan – en dus in een toekomstig stadium – zal bekeken worden of er al dan niet kans bestaat op het ontstaan van lichtoverlast voor omwonenden. Een dergelijke analyse is nog niet aan de orde in het kader van een structuurvisie. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| g. | Er ontstaat in eerste instantie een ongewenste verkeersintensiteit op de Oudvensestraat doordat verkeer dat gegenereerd wordt door het te realiseren sportpark via deze straat zal rijden. Het gaat dan om verkeer voor halen en brengen. Eerder werd de Oudvensestraat nog aangeduid als autoluw. | Het is uiteindelijk de bedoeling dat ontsluiting zal plaatsvinden via de nieuw aan te leggen weg ten westen van het sportpark. Het zoekgebied voor parkeerplaatsen bevindt zich ook aan deze zijde van het sportpark. Mogelijkerwijs moet tijdelijk wel gebruik worden gemaakt van de huidige parkeerplaatsen aan de zijde van de Oudvensestraat, omdat niet alle ontwikkelingen binnen het plangebied gelijktijdig zullen plaatsvinden. Na realisatie van de nieuwe parkeerplaatsen kan de Oudvensestraat autoluw worden. | - |
| h. | Wanneer onverkort wordt vastgehouden aan het realiseren van een sportpark met een combinatie van hockey en tennis, dan wordt aandacht gevraagd voor de mogelijkheid tot het positioneren van de tennisvelden ten westen van de nu bestaande hockeyvelden. De gronden zijn daar onbebouwd. Door voor deze locatie te kiezen, worden de belangen van degenen die sinds jaar en dag aan de Oudvensestraat wonen niet opgeofferd aan een niet tot nauwelijks onderbouwd initiatief. | De genoemde gronden hebben een uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan Groot Luchen. In de lopende grondexploitatie is uitgegaan van deze invulling. Een heroverweging zou een grote impact op die grondexploitatie betekenen. | - |
| i. | In de structuurvisie wordt gesteld dat de Burgemeester Temeerstraat door het buitengebied richting het Eindhovens Kanaal loopt en hier aansluit op de Broekstraat. Bovendien wordt gesteld dat de weg hiermee onderdeel is van een recreatief aantrekkelijke route. Dat is volgens indiener onjuist, omdat er nu een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur en de weg doodlopend wordt. | Wanneer het oostelijke deel van de ontsluitingsstructuur door Luchen 3b is gerealiseerd zal de Burg. Termeerstraat fysiek afgesloten worden voor doorgaand verkeer. Er is dan namelijk een geschikt alternatief beschikbaar en kan de Burg. Termeerstraat autoluw gemaakt worden. Voor het fietsverkeer wordt de Burg. Termeerstraat nadat deze voor autoverkeer doodlopend is gemaakt alleen maar aantrekkelijker als recreatieve route. | - |
| j. | Gesteld wordt dat het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Indiener geeft aan stellig van mening te zijn dat nagenoeg het gehele plangebied binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas ligt. De percelen 975 en 807 vallen vermoedelijk wel onder het beheersgebied van Waterschap De Dommel. | Een deel van het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel en een deel in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. | In de visie is verduidelijkt dat het plangebied in meerdere beheersgebieden ligt |
| k. | Indiener vraagt zich af welk gebied voor waterberging bestemd is (Luchen of het sportpark). | Het omgevingsaspect water zal in het kader van een toekomstig op te stellen bestemmingsplan worden verantwoord. Onderdeel hiervan is het voorzien in waterberging in gevallen waarin dit noodzakelijk en mogelijk is. | - |
| l. | Indiener vraagt zich af of waterberging afhankelijk is van het waterschapsgebied. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 7k. | - |
| m. | Indiener vraagt zich af wat de bestemming is van het groengrijs gestreepte deel op de visiekaart. Het gaat om het deel dat tegen het hockeyveld aan en boven het groene vlak ligt. | In de legenda van de visiekaart is inderdaad geen verklaring gegeven voor wat de groengrijze aanduiding inhoudt. Volledigheidshalve wordt vermeld dat het in de structuurvisie niet gaat om een definitieve bestemmingsaanduiding maar om een visie op de gewenste bestemming voor dit vlak in een toekomstig bestemmingsplan. | De legenda van de visiekaart is aangepast. Hierbij is het benodigde legenda-item is opgenomen |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| n. | Door de sportaccommodaties op de beoogde plek te centraliseren, komt een groot deel van de (sport)subsidies ten goede aan de bewoners van de wijk Brandevoort, gelegen in de gemeente Helmond. | Mogelijk zal een deel van de subsidies mede ten goede komen aan de bewoners van de wijk Brandevoort, gelegen in de gemeente Helmond. Andersom zijn er ook voorzieningen die gesubsidieerd worden door de gemeente Helmond waarvan gebruik wordt gemaakt door inwoners van de gemeente Geldrop-Mierlo. Hoewel de belangrijkste focus van de gemeente Geldrop-Mierlo ligt op het bedienen van inwoners van de eigen gemeente, zal ledenaanwas voor de sportverenigingen vanuit bijvoorbeeld Brandevoort zorgen voor een versterking van het lokale verenigingsleven. | - |
| o. | Door de steeds verdere uitbreiding van Brandevoort is er nog eens extra toeloop voor met name de hockeyclub. Dat zal straks ook gaan gelden voor de tennisclub. Daardoor ontstaat extra verkeersdruk op de Broekstraat. | De gemeente Helmond is voornemens om de verbinding voor autoverkeer tussen de Broekstraat en Brandevoort af te sluiten. Van extra autoverkeer over de Broekstraat vanuit Helmond naar het sportpark zal daardoor geen sprake zijn. | - |
| p. | Indiener adviseert om in plaats van de huidige plannen een groot nieuwe sportpark aan te leggen ten westen van de woonwijk Luchen. De gronden in het gebied kanaal - Burgemeester Temeerstraat – Geldropseweg – Oudvensestraat zou dan in plaats van een sportbestemming een woonbestemming moeten krijgen. Hierdoor zijn de accommodaties minder aantrekkelijk voor inwoners van Helmond, waardoor er minder snel uitbreiding nodig is. Zo ontstaat er ook minder verkeerstoename op de Broekstraat. De schutterij zou dan kunnen worden ingepast in het gebied. | Het verplaatsen van alle sportvoorzieningen gaat gepaard met veel hogere kosten en is onwenselijk vanuit het perspectief van de sportverenigingen in kwestie. | - |
| q. | Er moet een aangepast verkeersonderzoek komen waarin tot uiting komt hoe groot de toename in verkeersdruk op de Broekstraat is en of deze situatie acceptabel is. | Het omgevingsaspect verkeer zal in het kader van een toekomstig op te stellen bestemmings- of omgevingsplan worden verantwoord. In de structuurvisie is namelijk enkel uitgegaan van ruimtereserveringen. Aangezien de verkeersgeneratie van het sportpark afhankelijk is van de omvang van de sportfuncties, en deze omvang in dit stadium nog niet voldoende duidelijk is, is het nog niet mogelijk een goede indicatie te geven van de te verwachten verkeersgeneratie. De gemeente monitort regelmatig de verkeersdruk op diverse wegvakken. Mede op basis hiervan kunnen waar nodig bijstellingen of aanpassingen in het wegennet en voorkeursafwikkeling worden gedaan. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 8, ingediend op 1 juni door de familie Van Vroenhoven** | | | |
| a. | Indieners geven aan hun ongenoegen te willen uiten over de aan hen versterkte informatie over de invulling van te Oudvensestraat op het moment van aankoop van hun perceel in 1999. De woningen aan de Oudvensestraat zouden in een lintbebouwing een rustige en eenduidige overgang vormen van het industrieterrein richting het bestaande groene gebied. Uitbreiding van het sportpark van een omvang zoals die nu wordt voorgesteld strookt hier absoluut niet mee. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente heeft de beleidsvrijheid om keuzes over gebiedsontwikkeling bij te stellen wanneer de omstandigheden daarom vragen. Een belangrijk onderdeel van het formuleren van beleid in een structuurvisie is dat dit beleid niet steeds opnieuw ter discussie staat. Een structuurvisie staat aan de basis van te maken beleidskeuzes. Mede omdat voor het gebied Oudven keuzes gevraagd zijn over hoe de afronding van de nieuwbouwwijk Luchen en de overgang tussen Luchen en het bedrijventerrein Oudven vormgegeven kunnen worden, is hiervoor onderhavige structuurvisie opgesteld aan de hand waarvan deze antwoorden gegeven worden. | - |
| b. | De bestemming ‘bewoning’ die gold voor de percelen links en rechts van het perceel van indieners is door de gemeente gewijzigd naar ‘industrie’. Hiermee wordt het woonhuis van indieners omsloten door industrie. Bovendien is er zo geen sprake meer van een grens tussen wonen en industrie. Dit zorgt voor overlast. Tevens komt het aanzicht van de Oudvensestraat niet ten goede. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. De locatie waarop de zienswijze betrekking heeft ligt buiten het plangebied van de structuurvisie. Voor het overige wordt verwezen naar het antwoord onder zienswijze 4d. | - |
| c. | Indieners geven aan dat hun woongenot de afgelopen jaren reeds behoorlijk beknot is door de enorme groei van de hockeyclub. Uitbreiding van het sportpark op de schaal waarop die nu is voorgesteld is voor hen dan ook onaanvaardbaar. | In het kader van verdere planuitwerking zal nader onderzoek gedaan worden naar diverse hinderfactoren. In het kader van de structuurvisie is gekeken naar inpasbaarheid van verschillende invullingen van toe te voegen tennis- en padelbanen, een nieuw clubgebouw en een parkeervoorziening. Uit deze berekeningen volgt dat deze functies al dan niet met bepaalde maatregelen in beginsel inpasbaar zijn. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 9, ingediend op 2 juni 2021 door G.M.A. Raijmakers, I.J.W.M. Raijmakers-de Wette, A.A.M. Raijmakers, H.A.J.E. Raijmakers-van Vlokhoven en R.M.A. Raijmakers** | | | |
| a. | Ondanks het al jaren teruglopende ledenaantal stelt MTV te zullen groeien door de uitbreiding van Groot Luchen en de directe nabijheid van Helmond, nog daargelaten dat ook de locatiekeuze afhankelijk wordt gemaakt van de te verwachten leden van buiten Mierlo. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 6c. | - |
| b. | MTV is momenteel gevestigd aan de Heer van Scherpenzeelweg 26 te Mierlo. Pal tegen deze locatie liggen een sporthal, een basketbalveld en overige sportfaciliteiten. Hier is sprake van een gemeenschappelijk parkeerterrein en het combineren van sportactiviteiten. Een verplaatsing van MTV zal hiervoor gevolgen hebben. Deze gevolgen zullen nader in kaart moeten worden gebracht. | Wanneer een verplaatsing daadwerkelijk aan de orde is en planvorming voor een herinvulling op de locatie van MTV aan de Heer van Scherpenzeelweg bekend is, zal naar de diverse effecten nader onderzoek gedaan worden. De locatie Heer van Scherpenzeelweg maakt geen onderdeel uit van onderhavige structuurvisie. | - |
| c. | Een gecombineerd clubgebouw zal in de praktijk niet realiseerbaar blijken. Er bestaan namelijk cultuurverschillen tussen beide verenigingen. In soortgelijke gevallen is al geleken dat de hang naar eigen sterker is dan de wens tot integratie. Nu de gemeente niet in staat is om een gecombineerd clubgebouw als voorwaarde te stellen, is het argument van de synergievoordelen en efficiencyvoordelen non-existent en ondeugdelijk. Er blijkt ook niet dat er overige synergievoordelen zijn. | Zienswijze wordt, voor wat betreft de clubcultuur, voor kennisgeving aangenomen. Indien niet gekozen wordt voor één clubgebouw voor meerdere verenigingen bestaat de synergie die gehaald kan worden uit andere aspecten. Zo kan het parkeren wel centraal uitgevoerd worden waardoor deze efficiënter kunnen worden ingepast en kan de Oudvensestraat door het aanleggen van een nieuwe ontsluiting autoluw gemaakt worden. | - |
| d. | Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang. In dit kader zal het initiatief een laddertoets (Ladder voor duurzame verstedelijking) moeten kunnen doorstaan. Daarom moet sprake zijn van het voorzien in een behoefte. Onvoldoende wordt gemotiveerd waarom hiervan sprake is. | In het kader van nadere planvorming zal in een later stadium de behoefte aan de beoogde stedelijke functies aan de hand van de Ladder nader onderbouwd worden. Naar verwachting zal de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmeringen vormen voor onderhavige ontwikkeling, gezien er wordt voorzien in een behoefte. De komende jaren nemen de bevolking en het aantal huishoudens toe. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling en rekening houdend met bestaande woningtekorten. Met de invulling van het plangebied met naast sportvoorzieningen en gemengde functies, maar voornamelijk woningbouw wordt ingespeeld op deze behoefte aan woningen. De omvang van de sportvoorzieningen zal op moment van nadere planvorming nader onderbouwd worden. De structuurvisie gaat uit van ruimtereserveringen waarbij schuifruimte is opgenomen tussen de verschillende functies, waarmee juist ingespeeld kan worden op de actuele behoefte van deze individuele functies. In die zin is dus juist sprake van zorgvuldige ruimtelijke ordening. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| e. | Het heeft er alle schijn van dat de gronden die MTV in eigendom heeft door de verplaatsing kunnen worden herontwikkeld. Dit belang wordt niet benoemd. | Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. | - |
| f. | Niet duidelijk is wie de initiatiefnemer is, MTV of de gemeente, en waar een eventueel financieel deficit zal landen. Als sport als kostendrager wordt gepositioneerd, dan zullen financiële risico's nu en op de langere termijn worden afgeschoven naar collectieve middelen – lees: de inwoners van Mierlo. Tegelijkertijd zijn voor de koop van de huidige sportlocatie door MTV al ruimschoots publieke middelen aangewend. | Voor de financiële dekking wordt met name gekeken naar mogelijkheden van integrale gebiedsontwikkeling. Dat betekent dat de investering in (de uitbreiding van) het sportpark zoveel mogelijk gedekt moet worden uit de aanvullende mogelijkheden voor aansluitende woningbouw en commerciële en gemengde functies. Ook de ruimtelijke mogelijkheden en bijbehorende exploitatiemogelijkheden van het gebied waarin onder andere het achterblijvende tennispark is gelegen, kunnen bij de financiële dekking betrokken worden. | - |
| g. | Het valt niet in te zien waarom de reguliere route van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Kostenverhaal Geldrop-Mierlo' niet wordt gevolgd en publieke middelen eerst in beeld komen. | De 'Nota Kostenverhaal Geldrop-Mierlo' is op elke gebiedsontwikkeling van toepassing, dus ook op de realisatie van enkele functies, zoals opgenomen in de structuurvisie. De komende jaren zal moeten blijken wie de uiteindelijke functies gaat realiseren en wie voor de diverse ambities af zal moeten dragen. | - |
| h. | Er bestaat een risico op planschade. Nu in dezen niet duidelijk is wie de initiatiefnemer is, bestaat het risico dat planschadeclaims uit publieke middelen zullen moeten worden voldaan. | Indien er sprake is van planschade en wanneer de gemeente initiatiefnemer is, zal deze planschade voor rekening van de gemeente komen. Met de financiële haalbaarheid zal in het op te stellen bestemmingsplan rekening worden gehouden. Van planschade is mogelijk pas sprake wanneer het planologische regime wijzigt. Dit kan zijn bij een bestemmingsplanwijziging of een vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan – en niet bij een structuurvisie. | - |
| i. | De financiële/economische uitvoerbaarheid van de visie is onduidelijk, aangezien niet duidelijk is of er een planschadescan is uitgevoerd. | De financiële dekking zal de komende jaren verder worden uitgewerkt, waarbij in elk geval ook gekeken wordt naar financiële opbrengsten uit bijbehorende en aansluitende gebiedsontwikkelingen en kostenverhaalsmogelijkheden. Bij de verdere uitwerking zal ook een planschadescan worden uitgevoerd. | - |
| j. | Aangezien in het rapport betreffende het akoestisch onderzoek wordt gewerkt met vier versies, ten aanzien waarvan sterk wisselende uitkomsten bestaan, is het voor een individuele bewoner en perceeleigenaar niet mogelijk om hiertegen te ageren. Een visie is weliswaar geen vast omlijnd plan, maar door in deze fase dergelijke aspecten in het ongewisse te laten worden de belanghebbenden op afstand gezet. | Het doel van het akoestisch onderzoek is om de haalbaarheid te verkennen van het inpassen van tennis- en padelbanen, een nieuw clubgebouw en een parkeervoorziening. Uit deze berekeningen volgt dat deze functies al dan niet met bepaalde maatregelen in beginsel inpasbaar zijn. Een keuze wordt pas in latere planvormingsstadia gemaakt. | - |
| k. | Concrete informatie over lichtoverlast ontbreekt in het geheel. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 7f. | - |
| l. | Het is nu al voorzienbaar dat de tennis- en padelbanen zullen zorgen voor forse geluidshinder. Daarom is de impact op het woon- en leefklimaat voor indieners aanzienlijk. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 8c. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| m. | Ter illustratie wordt door indieners aangedragen dat zich op de Rijpelberg in Helmond ook padelbanen bevonden. Dat heeft daar voor forse geluidsproblematiek gezorgd. Ook een tijdsbeperking (niet spelen na 19.30 uur) bleek daar ontoereikend. Dat heeft erin geresulteerd dat de padelbanen uiteindelijk moesten worden verplaatst. | Het is bekend dat padelbanen goed ingepast moeten worden vanwege potentiele geluidshinder. Bij nadere uitwerking in een bestemmings- of omgevingsplan zal hiermee rekening worden gehouden en zullen de akoestische gevolgen en eventueel te treffen maatregelen inzichtelijk gemaakt worden. | - |
| n. | Op grond van de visiekaart van 23-11-2020 zou het perceel met perceelnummer L 812 de bestemming 'Wonen' krijgen, inclusief de daarbij behorende ontwikkelingsmogelijkheden. Die bestemming is op de huidige visiekaart veranderd naar 'Gemengd'. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn daardoor verdampt. Indieners kunnen zich niet vinden in de wijziging van de bestemming van 'Wonen' naar 'Gemengd'. | Het klopt dat de beoogde bestemming 'Gemengd' is geworden. De gemeente Geldrop-Mierlo ziet in de stedenbouwkundige structuur een duidelijke overgang vanuit het sportpark richting de Oudvensestraat. | - |
| o. | De datum van de huidige visiekaart is foutief vermeld. Er staat '12-04-2020', terwijl dit '12-04-2021' moet zijn. | Dit is correct. Abusievelijk is een onjuiste datum opgenomen. Dit wordt in de vast te stellen versie hersteld. | De datum op de visiekaart is aangepast naar de juiste datum. |
| p. | In vergelijking met de visiekaart van 23-11-2020 is in de huidige visiekaart een verdere verschuiving van het verplaatsingsinitiatief naar het noordelijkste perceel van indieners waar te nemen. De geluidscontouren worden zo nog verder richting de Oudvensestraat verlegd, waardoor het woon- en leefklimaat van indieners verder beperkt wordt. | De structuurvisie gaat uit van ruimtereserveringen waarbij voor de zone direct ten westen van de Oudvensestraat gekozen is voor een gemengde bestemming. Aan de Oudvensestraat is daarom mogelijk ruimte geboden om hier gemengde functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, kantoortjes, maatschappelijke functies. Eventueel kunnen deze functies gecombineerd worden met (bedrijfs)woningen, mits dit milieuhygiënisch inpasbaar is. De invulling van deze zone zal echter vooral afhangen van de keuze voor een bepaalde inpassingsvariant van het tennispark en de hiervoor benodigde ruimte voor zowel de banen en bebouwing op het sportpark zelf als ondersteunende functies zoals geluidsreducerende, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.<br><br>Weliswaar biedt de verschuiving meer ruimte voor flexibiliteit, overeind blijft dat bij nadere planuitwerking onderzoek moet uitwijzen of een bepaalde inpassingsvariant ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is, al dan niet door te treffen maatregelen. Omdat bepaalde maatregelen in de zone direct ten westen van de Oudvensestraat genomen kunnen worden, is de zonering van de gemengde bestemming hierop afgestemd. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| q. | De verkeersintensiteit op de Oudvensestraat zal door de verplaatsing alleen nog maar verder toenemen in verband met brengen en halen. Halen en brengen resulteert per geval in vier verkeersbewegingen. Een alternatief hiervoor ontbreekt in de visie. Het karakter van de Oudvensestraat als autoluwe straat wordt hiermee structureel aangetast. | Er blijft een risico bestaan dat halen en brengen nog steeds via de Oudvensestraat gebeurt. Bij de inrichting van het gebied moet de verleiding om dit te doen zoveel mogelijk beperkt worden. De loopafstand tot de clubgebouwen moet bijvoorbeeld vanaf het parkeerterrein minder zijn dan vanaf de Oudvensestraat. Daarnaast is het de ambitie dat de Oudvensestraat als fietsstraat zal worden ingericht waar de auto 'te gast' is. Het is de bedoeling dat het aanpassen van het profiel zal worden opgepakt gelijktijdig met onderhoud aan de straat zelf<br><br>Wellicht dat een tweede ontsluiting van het sportpark vanuit de zuidoostzijde ook een oplossing kan zijn. De mogelijkheden hiertoe worden nog onderzocht. | - |
| r. | Bij elk ruimtelijk initiatief geldt de beleidslijn dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Onduidelijk is of daaraan in dit geval zal worden vastgehouden. Hierover wensen indieners duidelijkheid. | Er zal gezorgd worden voor voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het nieuwe sportpark. In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan zal het aspect parkeren uiteindelijk verder worden onderbouwd. Een belangrijk onderdeel van deze onderbouwing is het aantonen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Deze behoefte aan parkeerplaatsen is reeds globaal berekend bij het doorrekenen van het programma van de structuurvisie. Er is voldoende ruimte gereserveerd waar de toekomstige parkeerplaats ingepast kan worden. | - |
| s. | Indieners roepen het college op om definitief af te zien van het verplaatsingsinitiatief en MTV op de huidige sportlocatie indien noodzakelijk te faciliteren. | De gemeente wil sport binnen de gemeente stimuleren en sportverenigingen binnen de gemeente faciliteren in haar ambities in gebieden met voldoende perspectieven voor de lange termijn. | - |
| t. | Wanneer onverkort wordt vastgehouden aan het realiseren van een sportpark met een combinatie van hockey en tennis, dan wordt aandacht gevraagd voor de mogelijkheid tot het positioneren van de tennisvelden ten westen van de nu bestaande hockeyvelden. De gronden zijn daar onbebouwd. Door voor deze locatie te kiezen, worden de belangen van degenen die sinds jaar en dag aan de Oudvensestraat wonen niet opgeofferd aan een niet tot nauwelijks onderbouwd initiatief. | De genoemde gronden hebben een uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan Groot Luchen. In de lopende grondexploitatie is uitgegaan van deze invulling. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 10, ingediend op 30 mei door de familie Prinsen** | | | |
| a. | Er is een drietal ontwikkelmodellen opgesteld voor het perceel aan de noordzijde van het plangebied. Indieners wensen meegenomen te worden in de bestemmingsplanwijziging. | Een bestemmingsplanwijziging is op dit moment nog niet aan de orde. Op het moment dat de plannen rijp zijn voor verdere uitwerking wordt een afweging gemaakt welke planontwikkelingen deel gaan uitmaken van een wijziging van het planologische regime. We zien geen aanleiding om de structuurvisie op dit punt aan te passen. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 11, ingediend op 25 mei 2021 door Egon Coolen** | | | |
| a. | Indiener heeft het verzoek gedaan om het perceel Burgemeester Termeerstraat 8 mee te nemen in de structuurvisie en het daarop volgende bestemmingsplan. | Een bestemmingsplanwijziging is op dit moment nog niet aan de orde. Op het moment dat de plannen rijp zijn voor verdere uitwerking wordt een afweging gemaakt welke planontwikkelingen deel gaan uitmaken van een wijziging van het planologische regime en welke ontwikkelingen in een bepaalde bestemmingsplanherziening worden meegenomen. We zien geen aanleiding om de structuurvisie op dit punt aan te passen. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 12, ingediend op 2 juni 2021 door Antoinette de Groot** | | | |
| a. | Als bewoners van de Oudvensestraat wil men graag concreter weten waar men aan toe is. Er is gewerkt met scenario's/modellen. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 4a. | - |
| b. | Indieners vrezen overlast van de beoogde padelbanen. Een oplossing zou kunnen zijn te kiezen voor overdekte padelbanen of de afstand tot de bebouwing te vergroten. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 9j. De suggesties voor overdekte padelbanen of een grotere afstand worden meegenomen bij verdere planuitwerking. | - |

# 3 Overige zienswijzen

Naast de in het vorige hoofdstuk weergegeven zienswijzen zijn er nog een aantal andere reacties ontvangen die niet per definitie als zienswijzen kunnen worden aangemerkt. Met indieners van deze reacties is echter afgesproken dat de ingediende reactie door de gemeente Geldrop- Mierlo zullen worden behandeld als zienswijzen. Gelet op de afwijkende vorm van indiening worden betreffende zienswijzen in dit aparte hoofdstuk benoemd als 'overige zienswijzen'.

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 13 (e-mailwisseling tussen Simone de Kok en gemeente), waarbij de uitwisseling heeft plaatsgevonden tussen 15 december 2020 en 30 mei 2021)** | | | |
| a. | In de periode tussen 15 december 2020 en 30 mei 2021 heeft er een e-mailwisseling plaatsgevonden tussen Simone de Kok, voorzitter van de Mierlose Tuinvereniging, en de gemeente Geldrop-Mierlo. Simone de Kok geeft hierin aan dat ze vernomen heeft dat de huidige Oudvensestraat een wandel- en fietspad zal worden. Ze vraagt aandacht voor het handhaven van de bereikbaarheid van het perceel van de Mierlose Tuinvereniging, dat achteraan de Oudvensestraat ligt voor personen die met de auto komen. Het handhaven van deze bereikbaarheid met de auto is volgens haar onder andere wenselijk omdat hier een mindervalidentuin aangelegd is. Ook is het van belang dat het perceel bereikbaar blijft voor vrachtverkeer en tractoren met oplegger, aangezien containers met groenafval opgehaald moeten kunnen worden en vanwege de aanvoer van mest. | Onderdeel van de planvorming betreft het autoluw maken van de Oudvensestraat. Met name de bezoekers van het sportpark die met de auto komen worden aangemoedigd om geen gebruik meer te maken van deze straat. Hiertoe wordt de weg ingericht op een wijze waarbij de auto te gast is. Dit betekent niet dat de straat niet bereikbaar is voor auto's en vrachtverkeer. De bezoekers van de Mierlose Tuinvereniging kunnen ook in de toekomst gewoon hun perceel bereiken. Ook de vrachtwagens voor onder andere het ophalen van groenafval kunnen het terrein bereiken. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| **Zienswijze 14 (door gemeente opgesteld verslag bijeenkomst bewoners Oudvensestraat), waarbij de bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 27 mei 2021 op het adres Oudvensestraat 10 te Mierlo. Er waren ook twee afgevaardigden van de gemeente Geldrop-Mierlo aanwezig.** | | | |
| a. | De gemeente heeft aangegeven dat de ontsluiting van de sportvelden wordt verplaatst, zodat de verkeersdruk op de Oudvensestraat verlaagd wordt. Bewoners van de Oudvensestraat vrezen echter dat wanneer het sportpark bereikbaar blijft vanaf de zijde van de Oudvensestraat, er door halen en brengen geen afname zal zijn in verkeersintensiteit op de Oudvensestraat. Zij willen weten hoe de gemeente een afname in de verkeersintensiteit feitelijk wil bewerkstelligen. | Er blijft een risico bestaan dat halen en brengen nog steeds via de Oudvensestraat gebeurt. Bij de inrichting van het gebied moet de verleiding om dit te doen zoveel mogelijk beperkt worden. De loopafstand tot de clubgebouwen moet bijvoorbeeld vanaf het parkeerterrein minder zijn dan vanaf de Oudvensestraat. Daarnaast is het de ambitie dat de Oudvensestraat als fietsstraat zal worden ingericht waar de auto ‘te gast’ is. Het is de bedoeling dat het aanpassen van het profiel zal worden opgepakt gelijktijdig met onderhoud aan de straat zelf<br><br>Wellicht dat een tweede ontsluiting van het sportpark vanuit de zuidoostzijde ook een oplossing kan zijn. Het uitgangspunt hierbij is dat de Oudvensestraat in dat geval niet belast mag worden door autoverkeer in verband met halen en brengen. De mogelijkheden hiertoe worden nog onderzocht. | - |
| b. | Bewoners geven aan dat blijkt dat op het sportpark ook padelbanen mogelijk worden gemaakt. Het spelen van padel maakt volgens hen meer geluid dan het spelen van tennis. Dat is de reden waarom ze zich afvragen of er geen onaanvaardbare geluidoverlast zal ontstaan. | Bij de uiteindelijke keuze met betrekking tot de locatie waar de padelbanen zullen worden gerealiseerd zal rekening worden gehouden met het aspect geluid. Waar nodig zullen geluidreducerende maatregelen worden getroffen. Uit de berekeningen uit het akoestisch onderzoek volgt dat deze functies al dan niet met bepaalde maatregelen in beginsel inpasbaar zijn. Een keuze wordt pas in latere planvormingsstadia gemaakt. | - |
| c. | Bewoners opperen om padel in een hal te laten plaatsvinden in plaats van in de open lucht. | Tijdens latere planvormingsstadia zal verkend moeten worden of het haalbaar en wenselijk is om padel overdekt te laten plaatsvinden in plaats van in de open lucht. Vooralsnog volgt uit het akoestisch onderzoek dat de padelbanen al dan niet met afschermende maatregelen inpasbaar zijn. | - |

| Nr. | Zienswijze | Antwoord | Doorwerking in besluit |
|---|---|---|---|
| d. | In het geluidsrapport wordt volgens bewoners uitgegaan van gevelbelasting en niet van de geluidsbelasting in de tuin. Bewoners vrezen daarom dat ze in de zomer niet meer rustig in hun tuin kunnen zitten. | Bij het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied zal aandacht besteed worden aan het aspect geluid. In het kader van dit toekomstige bestemmingsplan zal daarbij een aanvullend akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarbij, indien daarvoor aanleiding is, ook gekeken naar de aanvaardbaarheid van de geluidssituatie in de tuinen van de woningen aan de Oudvensestraat. Het meenemen van de geluidsbelasting in de tuinen is in het huidige stadium echter nog niet aan de orde. | - |
| e.. | Bewoners vragen zich af wat het nut is van de verplaatsing van de tennisvereniging. Volgens hen kunnen nieuwe banen namelijk ook op de huidige locatie worden gerealiseerd. | Aan de zuidkant van het sportpark ‘t Oudven zouden nieuwe tennisvelden kunnen worden aangelegd. De tennisvereniging denkt op sportpark ’t Oudven nieuwe leden te kunnen werven. Dit sportcomplex ligt namelijk niet ver van nieuwbouwwijken Luchen (Mierlo) en Brandevoort (Helmond). Bij een verplaasting naar sportpark ’t Oudven wordt het voor bewoners van Luchen en Brandevoort aantrekkelijker om lid te worden van de tennisvereniging. Op die manier kan de continuïteit van de tennisvereniging beter worden gewaarborgd. | - |
| f. | Bewoners vragen zeer kritisch te kijken naar of er sprake kan zijn van lichtoverlast. Tennis en padel zijn volgens hen namelijk sporten die van 9.00 uur tot 23.00 uur gespeeld kunnen worden. Gedurende een groot gedeelte van het jaar (en van de dag) is hiervoor kunstlicht nodig. | Voor de beantwoording wordt allereerst verwezen naar het antwoord op zienswijze 7f. Verder dient opgemerkt te worden dat de gemeente bereid is om kritisch te kijken naar of sprake kan zijn van lichtoverlast. Dit zal dan wel gebeuren in het kader van het op te stellen bestemmingsplan – en nog niet tijdens de procedure rondom de structuurvisie. | - |
| g. | De bewoners zouden graag zien dat de Oudvensestraat wordt meegenomen in de plannen. De mogelijkheden tot het realiseren van bedrijfsgebouwen aan Oudvensestraat en de mogelijkheid tot buitenopslag zouden moeten worden geschrapt. De Oudvensestraat leent zich beter als rustige woonstraat. Voor de onbebouwde percelen aan de Oudvensestraat geldt dat ze eerder geschikt zijn voor de realisatie van (bedrijfs)woningen. | Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 4d. | - |

**Hoofdvestiging Boxtel**
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl

**Hoofdvestiging Boxtel**
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl